



Département de la Haute Corse
Commune de Lama
Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation



I/ CADRE GÉNÉRAL.....	3
II/ DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	7
III/ ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	56
IV/ JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU.....	84
V/ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.....	125
VI/ MÉTHODOLOGIES UTILISÉES ET RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....	151

I/ CADRE GÉNÉRAL





Le Plan Local d'Urbanisme en quelques mots

Le PLU est le document d'urbanisme qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains « SRU » du 13 décembre 2000.

C'est un document stratégique de planification urbaine qui prévoit et organise l'avenir du territoire sur une dizaine d'années. Il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de documents graphiques et d'un règlement.

Il doit être compatible avec les documents supérieurs (PADDUC, SCOT,...)

Le PLU s'impose aux programmes communaux et doit respecter :

- La loi SRU du 13 décembre 2000,
- La loi Urbanisme et Habitat « UH » du 3 juillet 2003 ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement « ENL » du 16 juillet 2006;
- Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (dite «lois Grenelle ») du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010
- La loi ALUR du 24 mars 2014
- La loi ELAN du 23 novembre 2018

Le PLU doit respecter et promouvoir :

- Un équilibre entre renouvellement, développement, restructuration, revitalisation et mise en valeur ;
- Une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale ;
- La préservation de l'environnement

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier PLU comporte obligatoirement 5 pièces :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement
- Les documents graphiques

Il est en outre accompagné d'annexes.

Le rapport de présentation est une pièce non opposable du PLU mais à pour but d'expliquer et de justifier le projet communal. Il doit être proportionné à l'importance des enjeux et son contenu est défini par l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

«Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités»



Le cadre institutionnel d'élaboration du PLU :

Située au coeur de la vallée de l'Ostriconi, la commune de Lama appartient au Pays de Balagne (36 communes) qui regroupe :

- la Communauté de Communes Ile-Rousse Balagne (issue depuis 2016 de la fusion de la Communauté de Communes du Bassin de Vie de l'Ile-Rousse et de la Communauté de Communes Cinque Pieve di Balagna à laquelle appartenait jusqu'alors la commune de Lama)
- la Communautés de Communes Calvi Balagne.

La commune de Lama est actuellement uniquement régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Dans l'objectif de maîtriser son développement et d'inscrire l'aménagement du territoire au cœur d'un projet, le conseil municipal a délibéré en novembre 2010 pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'élaboration de ce document d'urbanisme s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire précis, issu notamment des dispositions de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite loi Montagne (L122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le PLU doit en outre être compatible avec :

- le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015.
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé par l'Assemblée de Corse le 17 septembre 2015.

Il intègre également les réflexions et études préalables menées dans le cadre de l'élaboration en cours du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Balagne.

Le PLU est élaboré dans un cadre concerté avec :

- les acteurs institutionnels associés à l'élaboration dits Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat, Collectivité de Corse, Chambres Consulaires, Pays de Balagne, etc...) qui ont été associés à la procédure au travers de réunions de travail tenues tout au long de la démarche.
- la population, qui a été concertée au travers de l'organisation de trois réunions publiques de présentation et d'échanges sur les trois étapes clefs de la procédure (diagnostic & projet communal & traduction réglementaire du projet)

Le projet de PLU a en outre été présenté au Conseil des Sites de Corse (Formation de la Nature, des Paysages et des Sites) le 8 juin 2018 dans le cadre d'une demande de dérogation au principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante imposé par la loi Montagne (articles L.122-5 et L.122-7 du Code de l'Urbanisme) pour le projet d'aménagement du secteur de Cava. Le projet a reçu un avis favorable du Conseil des Sites.

Le PLU a été élaboré parallèlement et en lien étroit avec l'élaboration d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur l'ensemble du territoire communal. Le SPR de Lama a été approuvé par délibération en date du 22 novembre 2019.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 19 juillet 2019. Suite à cette délibération, le projet de PLU :

- a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour recueil de leurs avis. Suite à cette notification, le projet de PLU a fait l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse en date du 18 octobre 2019 et d'un avis de Mr le Préfet de Haute Corse en date du 21 octobre 2019.

- a été adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui a rendu son avis - sous forme de recommandations - en date du 31 octobre 2019.



- a été présenté à la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF) en date du 20 novembre 2019. Au terme de cette présentation, la CTPENAF a rendu un avis favorable sur le projet en date du 26 novembre 2019.

Le projet de PLU a ensuite fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 23 décembre 2019 au 24 janvier 2020 inclus, en mairie de Lama et sous forme dématérialisée.

Le dossier soumis à enquête publique se composait du projet de PLU arrêté auquel avaient été annexés les avis recueillis sur le projet de PLU (Personnes Publiques Associées, MRAE, CTPENAF) et les pièces administratives inhérentes à la procédure (délibérations, arrêté et avis d'enquête publique, bilan de la concertation).

Au terme de cette enquête publique, le Commissaire-Enquêteur a rendu un avis favorable sur le projet, avis favorable assorti de deux réserves :

- que soient prises en compte les précisions ou modifications évoquées dans les conclusions motivées
- que soit suspendu le projet d'extension sur le secteur de Cava

Au terme de cette procédure, et conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU est partiellement modifié :

- pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête
- des observations du public et du rapport du Commissaire-Enquêteur

Ces modifications sont notamment intégrées dans le présent rapport de présentation et, en cas de besoin, dans les autres pièces constitutives du dossier de PLU.

II/ DIAGNOSTIC TERRITORIAL





1. Un territoire riche de ses atouts

Située en porte d'entrée terrestre principale du Pays de Balagne, la commune de Lama profite d'une situation privilégiée au coeur de la vallée de l'Ostriconi.

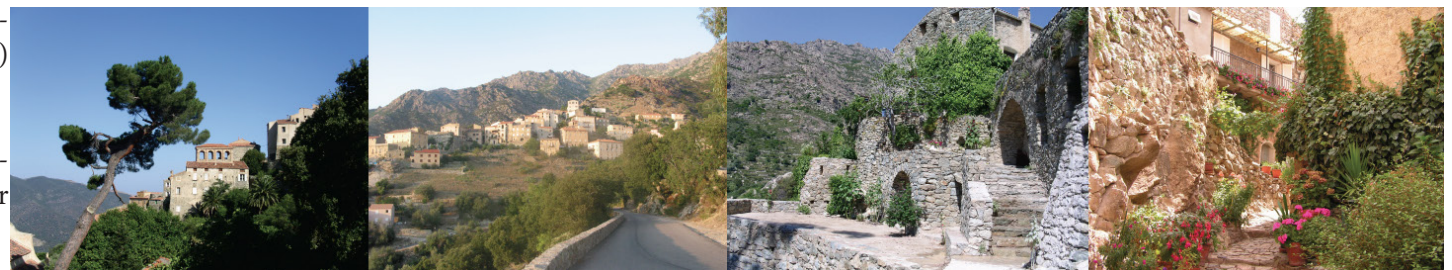
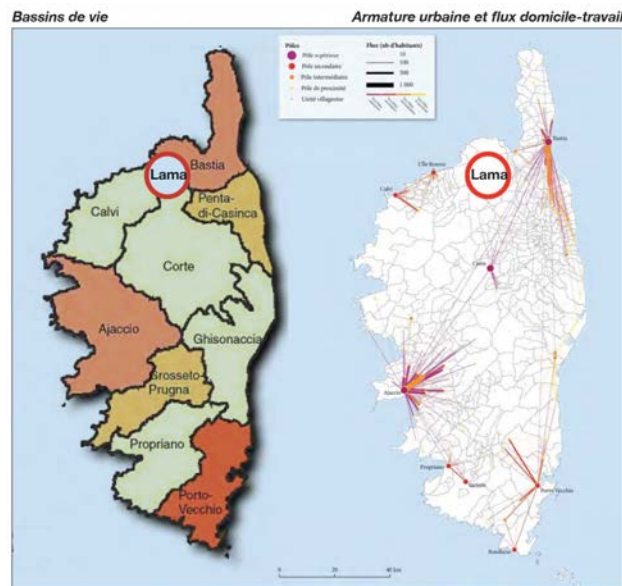
Elle est directement desservie par la Route Territoriale 30, axe structurant de la Haute Corse et de la Balagne et est distante :

- de 70 km de Bastia, ville préfecture et porte d'entrée maritime principale, à laquelle elle est reliée via les Routes Territoriales 11, 20 et 30 (1h10)
- de 40 km de Corte, ville universitaire (40 minutes)
- de 25 km d'Ile Rousse, porte d'entrée maritime secondaire (30 minutes)
- de 50 km de Calvi et de son aéroport (1h)

Elle profite :

- d'un territoire de près de 2000 hectares, en situation de vallée, riche d'une agriculture et d'une histoire séculaires, fragilisées par le grand incendie de 1971 qui détruisit 35.000 oliviers, mais aujourd'hui en renouveau avec la mise en œuvre d'un véritable projet de territoire
- d'un patrimoine architectural et paysager de tout premier ordre
- de paysages diversifiés (vallée ouverte, village perché, ouvertures visuelles sur le grand paysage de la vallée de l'Ostriconi et de la Méditerranée en arrière plan, etc...)
- d'une fréquentation touristique qualitative (randonnée, festival du cinéma, découverte du patrimoine...) et quantitativement maîtrisée

Le territoire se compose à plus de 99% d'espaces naturels et agricoles, l'urbanisation se concentrant autour du village perché et dominant la vallée.





2. Une population vieillissante

Après un âge d'Or au 19^{ème} siècle lors duquel la commune comptait jusqu'à 450 habitants, la commune de Lama compte aujourd'hui 161 habitants.

Elle est marquée par une démographie en baisse entre 1968 et 1990 avec une perte de 139 habitants. Malgré un certain regain de population après 1990, la tendance a du mal à se maintenir. La population marque ainsi une nouvelle baisse, une très importante problématique pour les villages corses, qui ont généralement du mal à renouveler leur population et à attirer notamment des populations jeunes.

Après une longue phase d'exode rural tout au long du 20^{ème} siècle et amplifié par l'incendie de 1971, dans les années 1990 la situation s'était inversée avec une croissance démographique importante. Le taux de variation qui oscillait entre -2,5% et -5,1% entre 1968 et 1990, passe à +3,2% entre 1990 et 1999 et +3,4% entre 1999 et 2007. Ce taux redescend à -1,8% entre 2008 et 2013.

Le passage d'une situation de déclin à un regain démographique s'explique par un solde migratoire qui a augmenté fortement dans les années 1990. Il varie entre -4,4% et -1,6% entre 1968 et 1999 et passe à +4,8% entre 1990 et 1999 et à +4,4% entre 1999 et 2008. Ce taux est redescendu -0,7% entre 2008 et 2013.

Le désenclavement de la Balagne par le passage de la RT 30 ou A Balanina est un facteur déterminant dans ce changement de dynamique démographique. Cependant, comme nous le verrons par la suite, l'offre de logement et d'emploi et le marché de l'habitat n'ont pas permis de maintenir les taux de croissance positifs.

Il résulte de cette relative atonie démographique un vieillissement marqué avec 71% de la population de Lama qui a plus de 45 ans et 45% de la population qui a plus de 60 ans. Ces taux sont très élevés et témoignent d'un profil particulier de la population. Les jeunes représentent tout de même une part importante de la population : 21% de la population est comprise entre 0 et 29 ans.

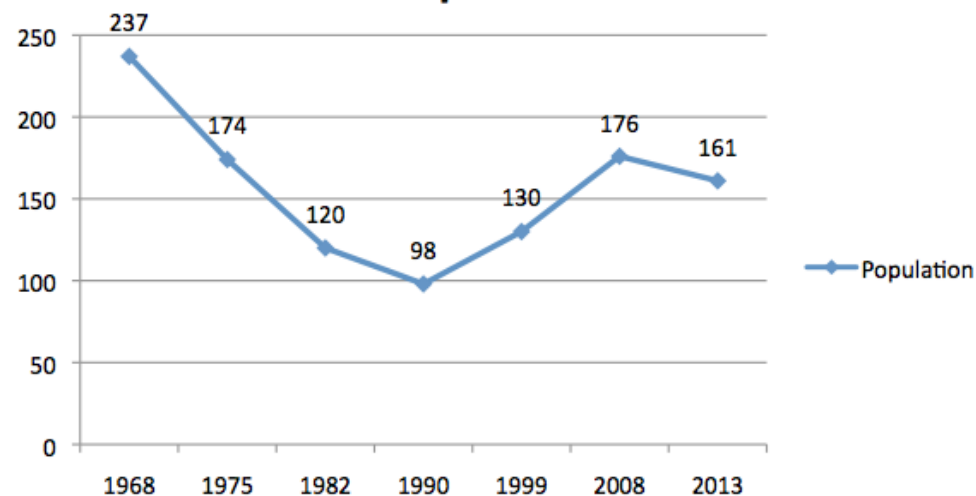
Entre 2008 et 2013, la tranche d'âge des plus de 75 ans a connu une hausse de 2,6 points. Les personnes de 30 - 44 ans ont connu la plus forte baisse, passant de 25 personnes en 2008 à 13 en 2013.

Un inversement de la tendance démographique à partir des années 1990 mais une nouvelle baisse de population depuis 2008

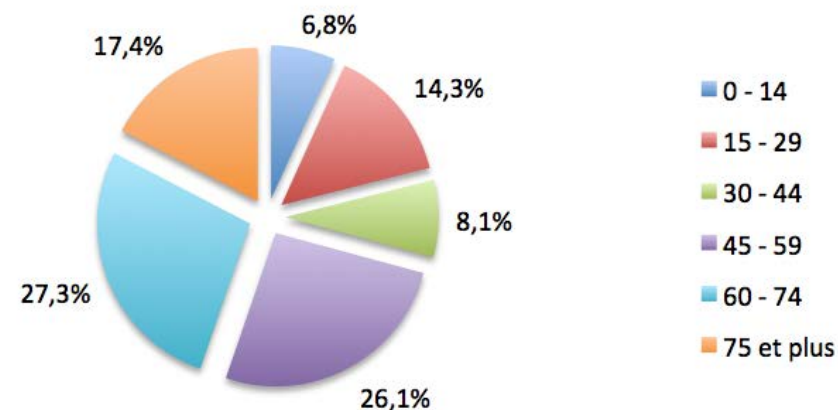
Un solde migratoire très important qui est redevenu négatif depuis 2008 : un parallèle à faire avec le marché de l'habitat et l'emploi local

9 *Une population relativement âgée, un besoin de revitalisation démographique*

Population



Population par grandes tranches d'âges





3. De nombreux petits ménages, un fort ancrage territorial

Lama connaît un phénomène démographique général en ce qui concerne l'évolution des ménages : diminution régulière et progressive de la taille des ménages, la taille moyenne stagnante à 1,9 habitants par ménage. En parallèle de la baisse de population observée, le nombre de ménages a aussi diminué entre 2008 et 2013 passant de 93 à 87. Les ménages de personnes vivant seules concernent majoritairement les plus de 65 ans, avec une tendance à la hausse entre 2008 et 2013. Ces chiffres encouragent les réflexions sur l'aménagement de logement adaptés aux demandes, au maintien à domicile et à la lutte contre l'isolement.

Notons que le phénomène de baisse de la taille des ménages se retrouve dans de nombreuses communes est généralement lié au vieillissement de la population et aux décohabitations (séparations).

Les habitants de la commune s'inscrivent sur le long terme. Ainsi, la part des ménages installés depuis plus de 5 ans en 2013 avoisine les 82,7%.

A l'échelle du Pays de Balagne, la vallée de l'Ostriconi se distingue par une mobilité réduite et un fort ancrage de la population sur son territoire. Situation atypique dans le Pays, notamment par rapport à des dynamiques observées sur la frange littorale de la Balagne.

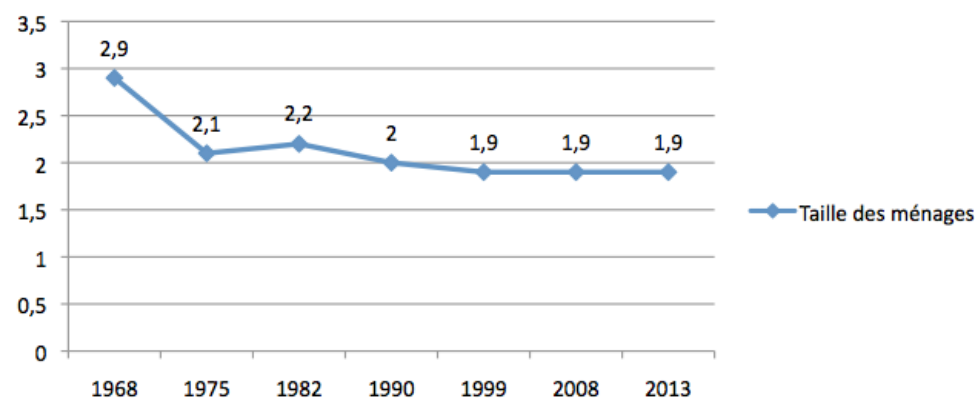
Le taux de motorisation est élevé avec une augmentation du nombre de ménages avec deux voitures ou plus entre 2008 et 2013 (28% contre 32,2%).

Petites structures familiales

Permanence des habitants sur la commune

Fort taux de motorisation

Taille des ménages





4. Un parc de logements dominé par les résidences secondaires

La commune se caractérise par un fort dynamisme estival et donc par des taux de résidences secondaires et de logements occasionnels élevés. Sur l'ensemble du parc de logements, la part de résidences secondaires représente 59% contre 41% de résidences principales. Cette répartition est marquante et témoigne d'une certaine spécialisation touristique. Une simple observation sur les sites de mise en location permet de même de constater que plusieurs habitations sont référencés et disponibles à la location.

On ne recense quasiment aucun logement vacant, ce qui dans un objectif de roulement ou de parcours résidentiel est très bloquant. Ainsi, le marché de l'habitat n'offre quasiment aucune possibilité d'implantation ou de mouvements des populations.

Cette situation de prédominance des logements secondaires n'a pas toujours été si évidente. Jusqu'au début des années 1980, l'essentiel du parc de logement était constitué de résidences principales. C'est à partir des années 1990 que l'on observe le fort développement de la résidence secondaire. Entre 1999 et 2008 une tendance nouvelle apparaît avec une légère augmentation de la part des logements principaux et une légère diminution de celle des logements secondaires mais la tendance s'est depuis réinversée. L'essentiel des logements sont sous le régime de propriété avec 77% de propriétaires en 2013. Seuls 13,8% sont au régime locatif, et 9,2% des habitants sont logés gratuitement. Cette situation est relativement stable depuis 2008.

La typologie de l'habitat est assez diversifiée avec un équilibre entre maisons et appartements. On note ainsi environ 54,4% de maisons en 2013 contre 45,8% d'appartements. Notons que l'essentiel des nouvelles constructions sont des maisons, ce qui rompt avec les anciennes formes d'habitat des villages corses.

Un fort taux de résidences secondaires

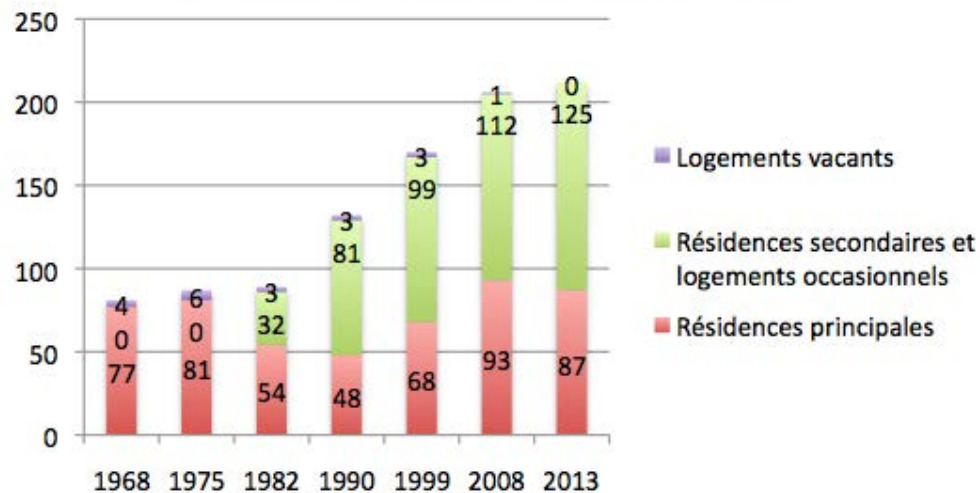
Un marché de l'habitat fermé

Une majorité de propriétaires

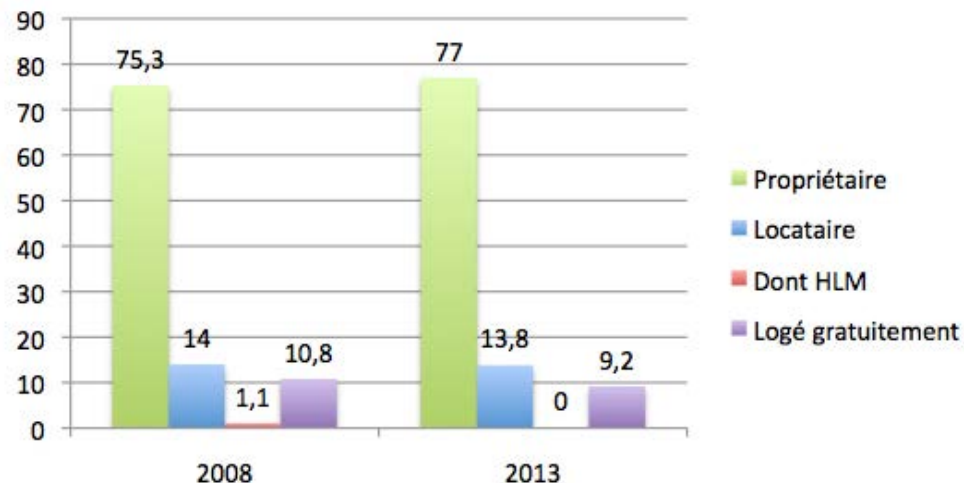
Une diversité typologique de l'habitat

Très faible part de logements aidés

Evolution du parc de logements



Statut d'occupation des logements





5. Une production de logements en berne

Selon les chiffres de l'INSEE, entre 2008 et 2013, seuls 6 logements ont été construits sur la commune. Les données Sitadel indiquent pour leur part une production de 10 logements entre 2014 et 2017, soit une production totale de seulement 16 nouveaux logements sur plus d'une décennie.

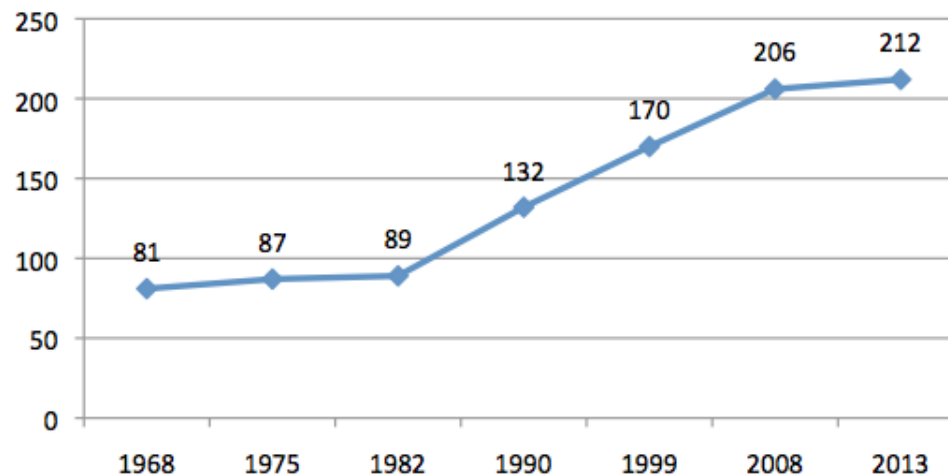
Si la commune de Lama de par sa taille, son profil rural et sa situation géographique n'a pas vocation à produire une grande quantité de logements, il est cependant important de réfléchir à la problématique de l'habitat. En effet, comme vu précédemment, le taux de vacances relevé est de 0 logements, réduisant drastiquement les possibilités de parcours résidentiels. De même, la tension immobilière du fait de l'ancienneté des ménages et des logements secondaires renforcent ces phénomènes.

Or, dans un tel contexte, le marché de l'habitat ne permet pas un renouvellement de la population, une quelconque croissance ou l'accueil de jeunes ménages qui permettrait de redynamiser la commune.

Il importe ainsi d'envisager une réelle réflexion sur les possibilités de production de logements, adaptés à la fois à la demande mais aussi aux caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales locales.

Une problématique démographique étroitement liée aux politiques de l'habitat

Production de logement





6. Un tissu économique dominé par une majorité d'activités présentes

L'économie locale est marquée par une sphère présente majoritaire représentant 53,3% des établissements en 2013. Notons que la sphère présente concentre 80% des emplois salariés. Ceci s'explique en grande partie par une influence des activités touristiques. Notons que ce type d'activités peut s'accompagner d'une certaine saisonnalité pouvant fragiliser le tissu économique et le dynamisme économique à certaines périodes de l'année. De même, le tourisme engendre des flux variables et des pressions sur les réseaux locaux ou sur l'immobilier qu'il est nécessaire d'accompagner.

Pour rappel, au sens de l'INSEE :

Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

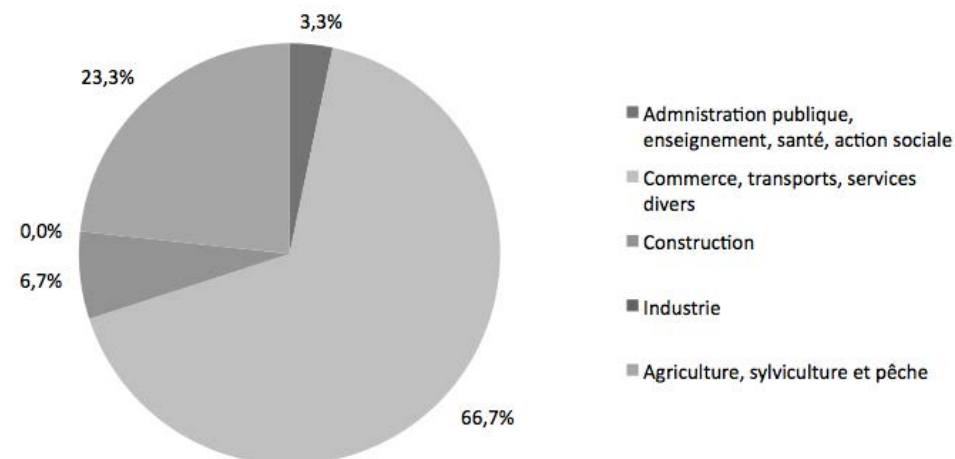
Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

La majorité des établissements sont des petites structures.

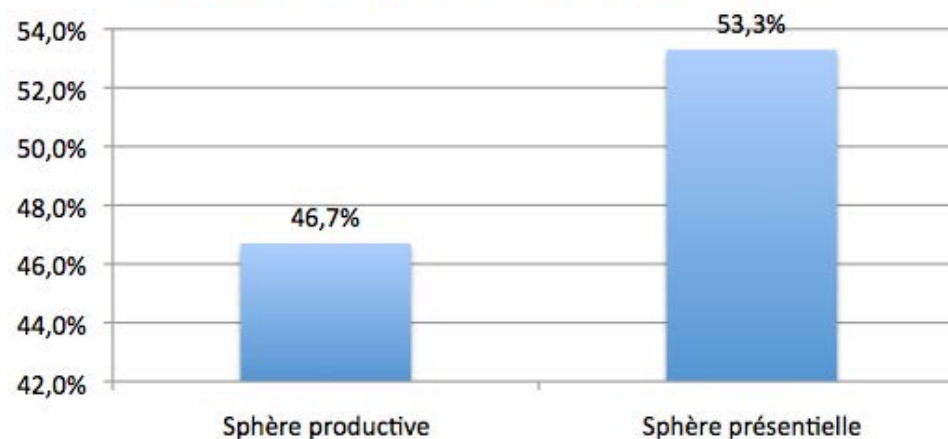
Malgré une faible représentativité, les établissements du secteur d'activités de «l'agriculture, de sylviculture et de la pêche» occupent également une part non négligeable.

Un secteur tertiaire prédominant
Une part importante d'exploitations agricoles
Une majorité de petites structures

Répartition des établissements actifs par secteur d'activités au 31 décembre 2014



Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2014





7. L'agriculture

1. Diagnostic

a. Données générales

Le porter à connaissance indique que le nombre d'agriculteurs effectuant une déclaration sur la commune de Lama est de 8, dont deux ont le siège d'exploitation sur le territoire communal.

Les zones à vocation agricoles et/ou pastorale affirmées sont à valoriser pour encourager l'activité agricole et pastorale, et la maintenir.

Les espaces agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique et biologique, seront à valoriser dans le PLU. Les potentialités de développement d'activités agrotouristiques sont à accompagner afin de préserver les paysages, , maintenir et soutenir l'activité agricole, et valoriser les exploitations.

Rappelons que la commune est incluse dans les aires géographiques suivantes :

- appellation d'origine contrôlée Corse-Calvi,
- indications géographiques protégées «Île de Beauté» et «Méditerranée»,
- appellations d'origine Protégée «Brocciu Corse», «Miel de Corse - Mele du Corsica» et «Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica»
- futures appellations d'origine contrôlées «Coppa de Corse - Coppa di Corsica», «Lonzo de Corse - Lorzu» et «Jambon sec de Corse - Prisuttu».

b. L'activité agricole aujourd'hui

Aujourd'hui, l'activité agricole se concentre sur l'élevage bovin et ovin, l'oléiculture et le maraîchage. Les surfaces agricoles sont essentiellement situées dans la plaine de l'Ostriconi.

L'oléiculture est prédominante dans l'agriculture lamaise, mais on note que peu d'oléiculteurs sont professionnels (la majorité pratiquant l'oléiculture comme activité secondaire).

De manière générale, les agriculteurs souhaiteraient développer leur exploitation, mais ne sont pas en mesure actuellement de réaliser des investissements.

Dans cette optique, l'équipe municipale souhaite relancer la production agricole locale, notamment celle de l'oléicole. Elle a notamment engagé une procédure de groupement foncier au travers de l'Association Foncière Autorisée (AFA). Par ce biais, les propriétaires regroupent leurs terres et signent des conventions pluriannuelles du pâturage avec les agriculteurs. Par ailleurs, la commune connaît une problématique liée à la ressource en eau pour l'exploitation agricole. Dans le cadre de l'AFA, un projet de mise en place d'un réservoir sur les crêtes ouest est en cours, afin de permettre l'irrigation du versant jusqu'à l'Ostriconi.

La mise en place d'une AFA permet de mener et financer un projet collectif d'aménagement et de relance agricole sur l'ensemble du périmètre communal.

Il s'agit d'un groupement de fonds, géré par les propriétaires associés et dont l'objectif est d'assurer les interventions nécessaires à leur entretien et à la mise en valeur des terrains.

Dans ce cadre, il est possible de louer des terrains pour constituer un ensemble cohérent par l'association, ou encore de réaliser des travaux et exploiter certaines ressources.

L'équilibre des dépenses par les recettes est tiré de ses locations, concessions ou autres produits d'exploitation.

c. Agriculture et territoire

L'exploitation agricole

Elle se diffuse très largement dans la plaine de l'Ostriconi et les coteaux de Pena Rossa, plus discrètement du côté de Pinzalone.



7. L'agriculture

L'exploitation agricole est tournée vers la culture de céréales et d'oliviers.

La culture des céréales (blé, orge, avoine...)

C'est tout le territoire communal qui est désormais cultivé, avec de nombreuses terres labourables qui ont remplacé certaines parties du territoire de Lama qui étaient envahis par le maquis au temps du Plan Terrier. Les nombreuses aghje témoignent de cette culture de céréales. Ces aires de battage sont concentrées à proximité de l'Ostriconi, des chemins de Novella à Lama et ont été réalisées et implantées de manière diffuse sur l'ensemble de la plaine entre le village et le fleuve.

La culture de la vigne

De nombreuses parcelles plantées de vignes sur le plan Terrier semblent avoir laissé leur place à la culture de l'olivier.

La vigne est localisée à proximité de l'Ostriconi sur un petit parcellaire à proximité des moulins de Massiani (Chiosa a Novella) et de Mantoni et sur des terrains plus importants en amont du village : ces parcelles sont souvent partagées avec une culture de céréales.

La culture des oliviers

C'est au 19es que les oliveraies se développent vraiment. A l'Est de l'Ostriconi (adret), les oliviers bénéficient d'une irrigation facilitée par les nombreux affluents du fleuve : les parcelles cultivées épousent la morphologie arborescente des cours d'eau.

Côté plaine, quelques oliveraies sont représentées entre le village et le Moulin de Mantoni.

Les espaces ruraux

La culture de l'olivier était omniprésente avant le passage du feu en 1971 qui ravagea toute l'oliveraie, soit près de 35000 arbres. Aujourd'hui la plupart des parcelles anciennement cultivées, est vouée aux pâturages d'estives.

Toutefois il y a une volonté de réactiver la culture de l'olivier, avec pour le moment, deux zones qui y sont dédiées : l'un à proximité immédiate du village et l'autre aux alentours du Moulin de la Tesa, plus proche de l'Ostriconi.

L'agriculture dans la plaine se démarque la présence de bocages pour protéger les cultures des vents qui s'engouffrent dans la vallée de l'Ostriconi, tandis que les terrasses du village accueillent les potagers et les vergers.

Les oléastres se positionnent à proximité immédiate des alluvions, sous forme de massifs, à l'ubac, tandis que les jardins s'organisent autour du village de Lama et le long des cours d'eau à l'adret.

Les terrasses de cultures sont présentes sur l'ensemble du périmètre communal. Les limites parcellaires des espaces non bâtis sont généralement en muret de pierres sèches.



7. L'agriculture

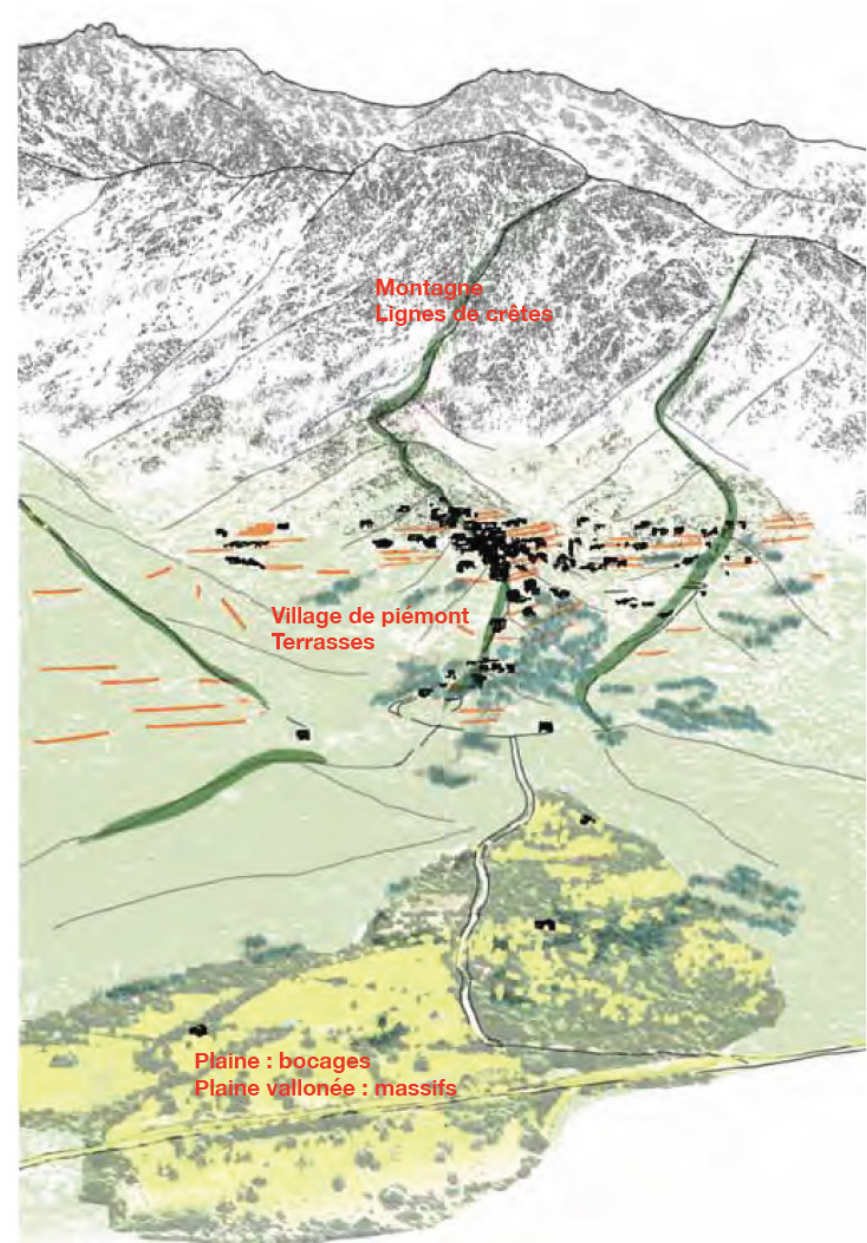
Illustrations des espaces agricoles (source SPR)



Les jeunes vergers et bocages de la plaine



Les massifs d'oliviers en secteur vallonné

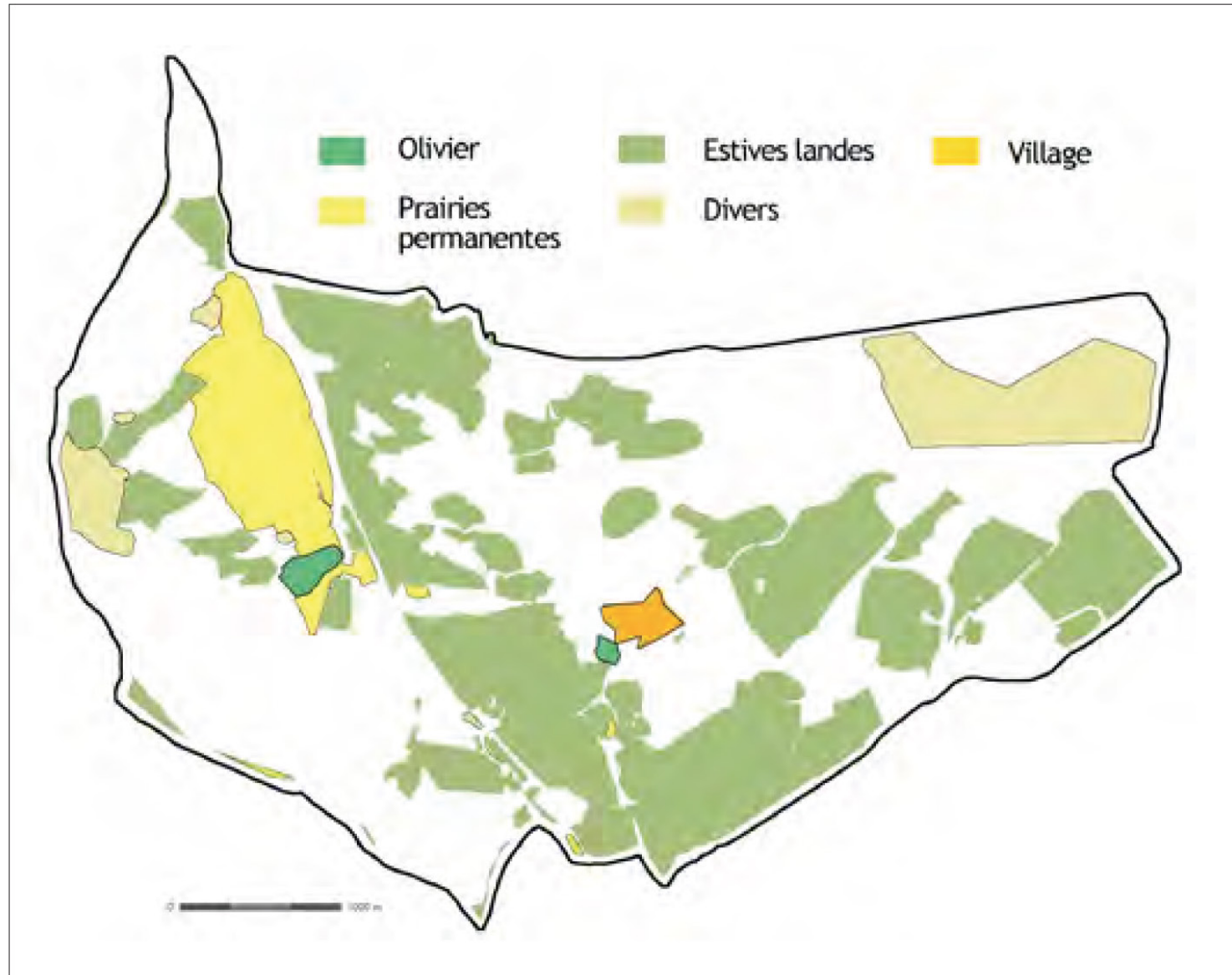




7. L'agriculture

Extrait carte SPR

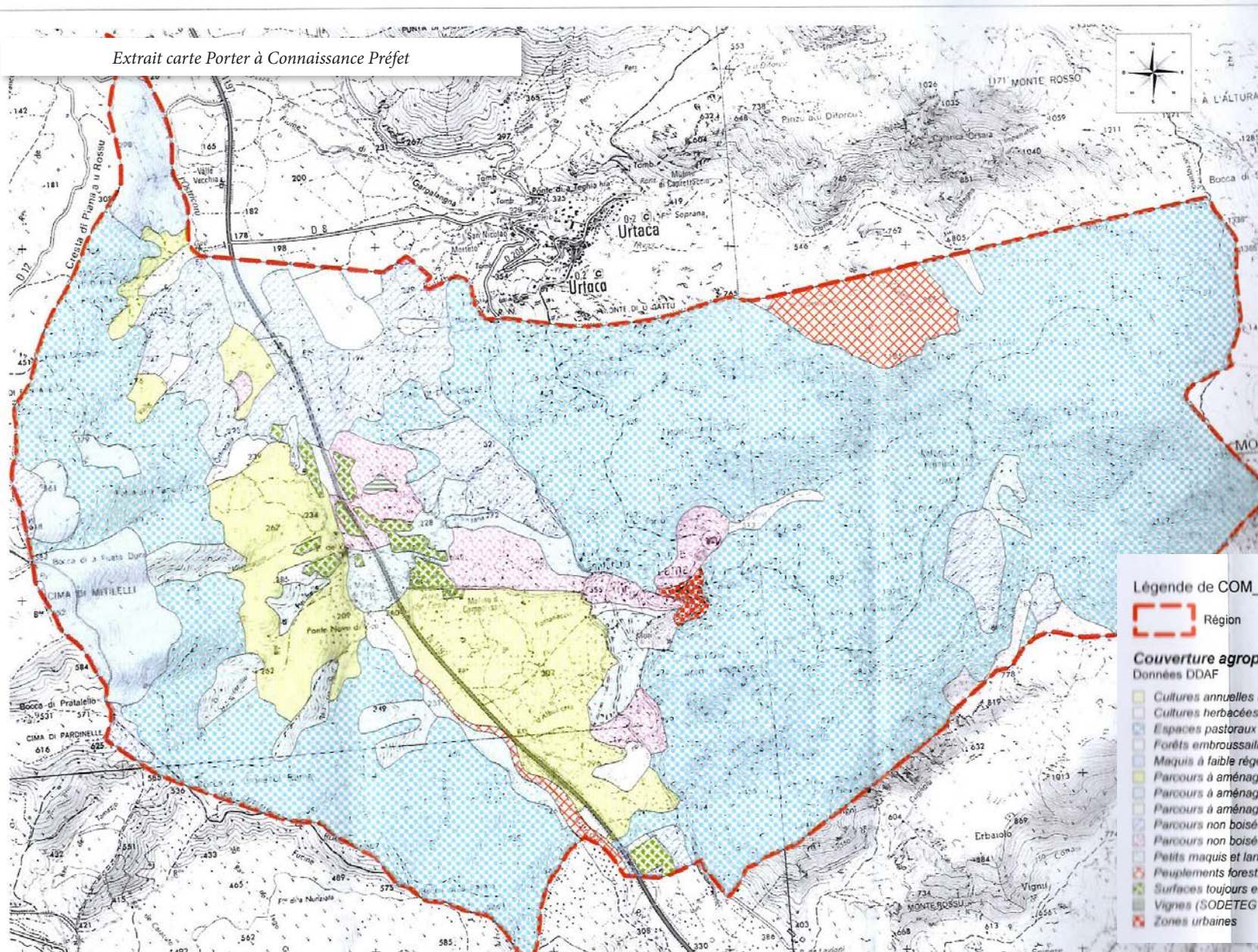
Zones de cultures déclarées par les exploitants (source : géoportail)





7. L'agriculture

Extrait carte Porter à Connaissance Préfet





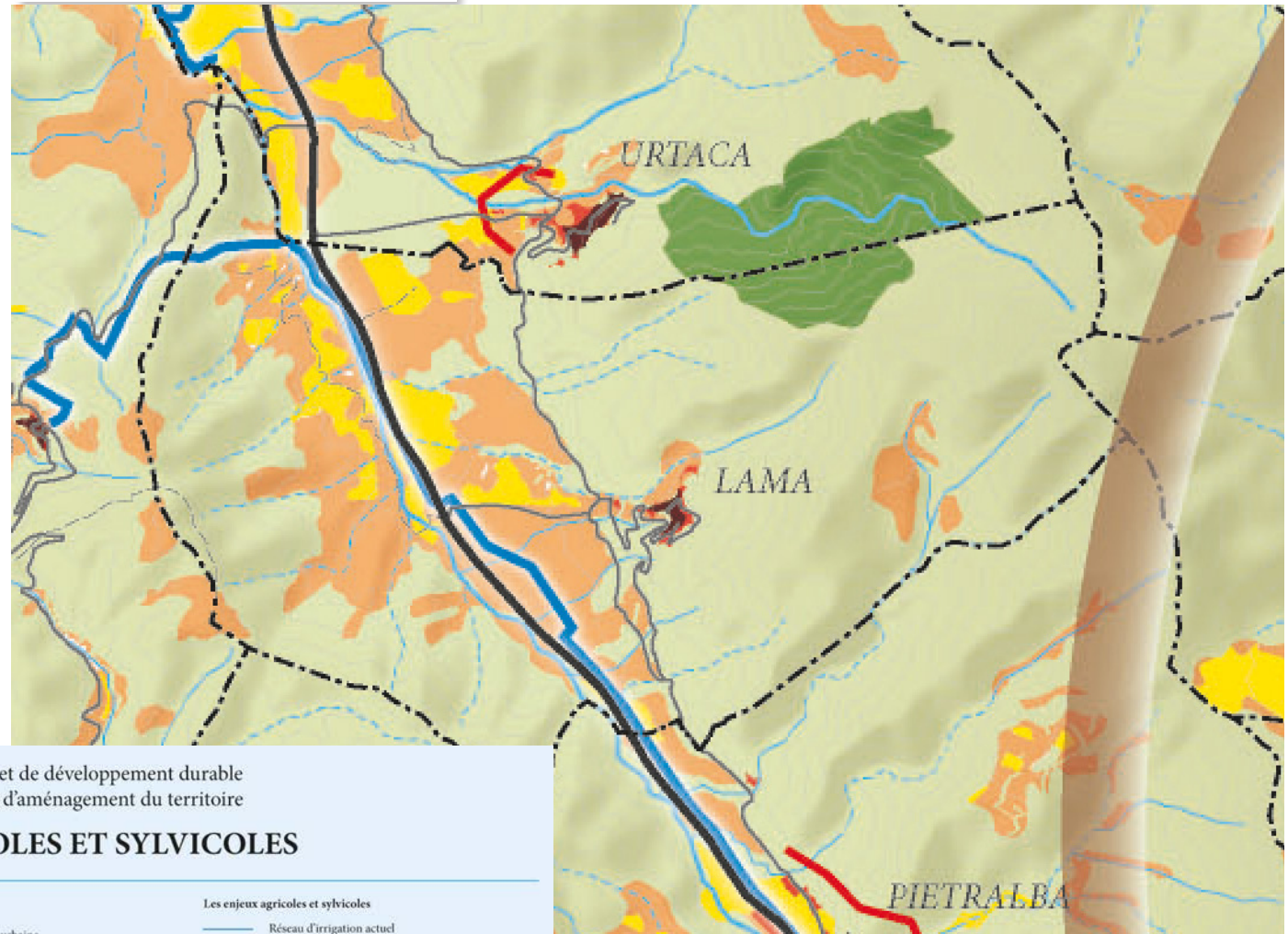
7. L'agriculture

Extrait carte n°4 PADDUC (enjeux agricoles)

Dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), les espaces agricoles et sylvicoles du territoire de Lama sont identifiés :

- soit au titre des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) sur les espaces agricoles à forte potentialité, pour une superficie totale de 91 hectares (en jaune ci-contre)
- soit au titre des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnels (en saumon ci-contre).
- soit au titre des Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux (ENSP), en vert ci-contre, notamment sur les franges collinaires et montagneuses encadrant la plaine alluviale à l'Ouest et à l'Est

Les possibilités d'irrigation de ce terroir renforcent son potentiel agricole.



Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse -- Schéma d'aménagement du territoire

ENJEUX AGRICOLES ET SYLVICOLES

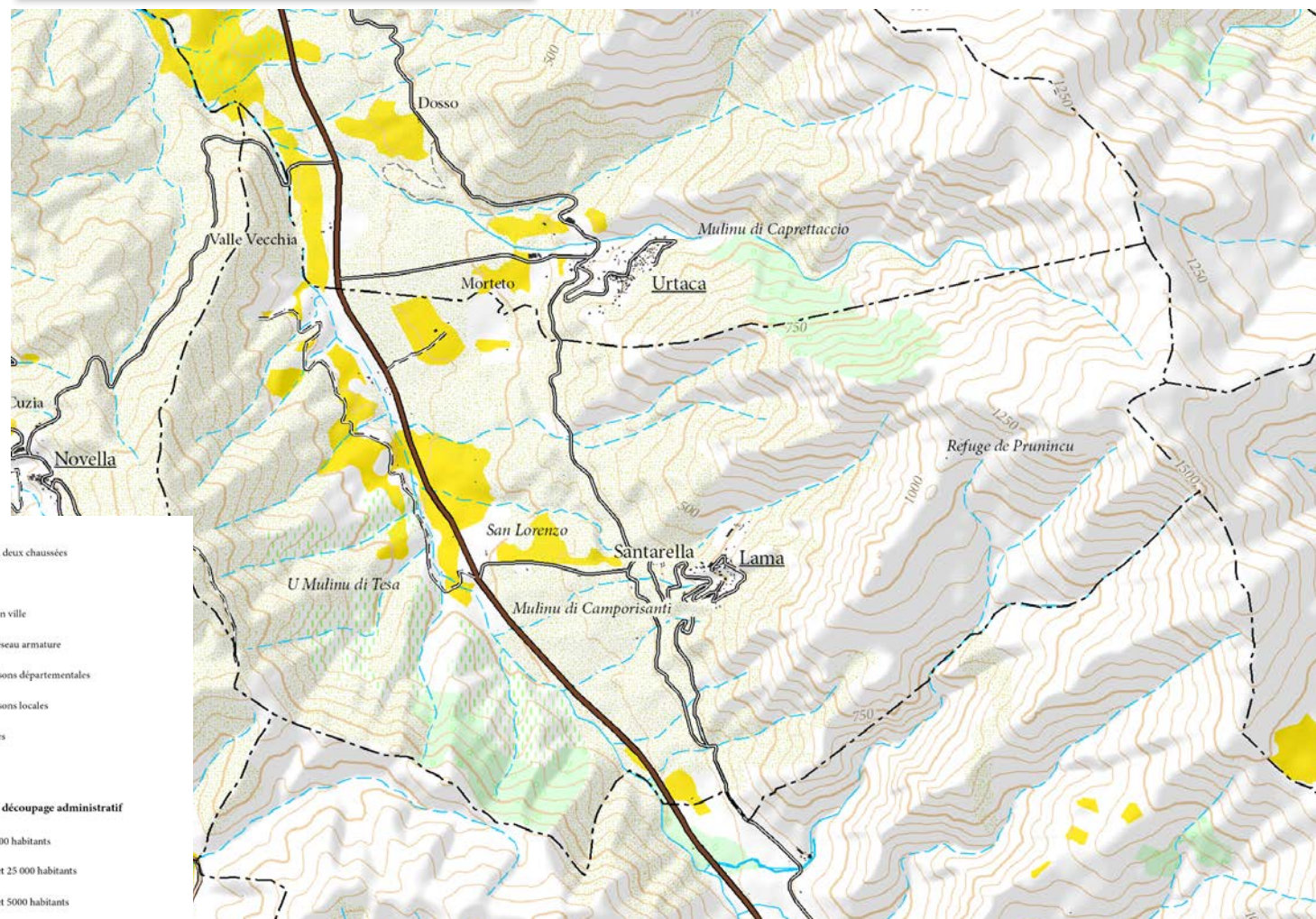
<p>Les potentiels agricoles et sylvicoles</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces agricoles à forte potentialité Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels Espaces naturels, sylvicoles et pastoraux Périmètre des régimes forestiers 	<p>Les pressions</p> <ul style="list-style-type: none"> Zones de forte pression urbaine Tache urbaine en 1980 Tache urbaine (hors bâti isolé) 	<p>Les enjeux agricoles et sylvicoles</p> <ul style="list-style-type: none"> Réseau d'irrigation actuel Réseau d'irrigation en projet Espaces stratégiques agricoles à protéger et développer Routes territoriales Autres routes du réseau armature Autres routes Espaces productifs à désenclaver Espaces destinés à remobiliser
---	---	--



7. L'agriculture

Extrait carte n°9 PADDUC (Espaces Stratégiques Agricoles)

Cette cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles se retrouvait dans l'annexe cartographique n°9 du PADDUC, cartographie annulée par décision du Tribunal Administratif de Bastia du 1er mars 2018 (en jaune ci-contre).



- Localisation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral
- Espaces Stratégiques Agricoles
- Ligne des Espaces Proches Rivages
- Ligne des EPR hors commune littorale

Occupation du sol et topographie

- Bâti
- Broussaille
- Forêt
- Vigne, verger
- Marais, tourbière
- Lacs, retenues
- Cours d'eau naturel permanent
- Cours d'eau naturel intermittent
- Canal
- Courbes de niveau (équidistance: 50m)
Courbe maîtresse/Courbe secondaire
- Ligne électrique

Réseau routier

- Route territoriale à deux chaussées
- Route territoriale
- Route territoriale en ville
- Autres routes du réseau armature
- Autres routes - liaisons départementales
- Autres routes - liaisons locales
- Routes non revêtues
- Sentiers, chemins

Classement des localités et découpage administratif

- BASTIA** Plus de 25 000 habitants
- Calvi** Entre 5000 et 25 000 habitants
- Sartène** Entre 1000 et 5000 habitants
- Mezzavia** Entre 200 et 1000 habitants
- Prato Tenda** Moins de 200 habitants et groupe d'habitations
 - Constructions isolées
 - Ruines
- Figari** Soulignement: chef lieu de la commune (village ou ville)
- Limites de communes



0 1 2 3 4 5 km

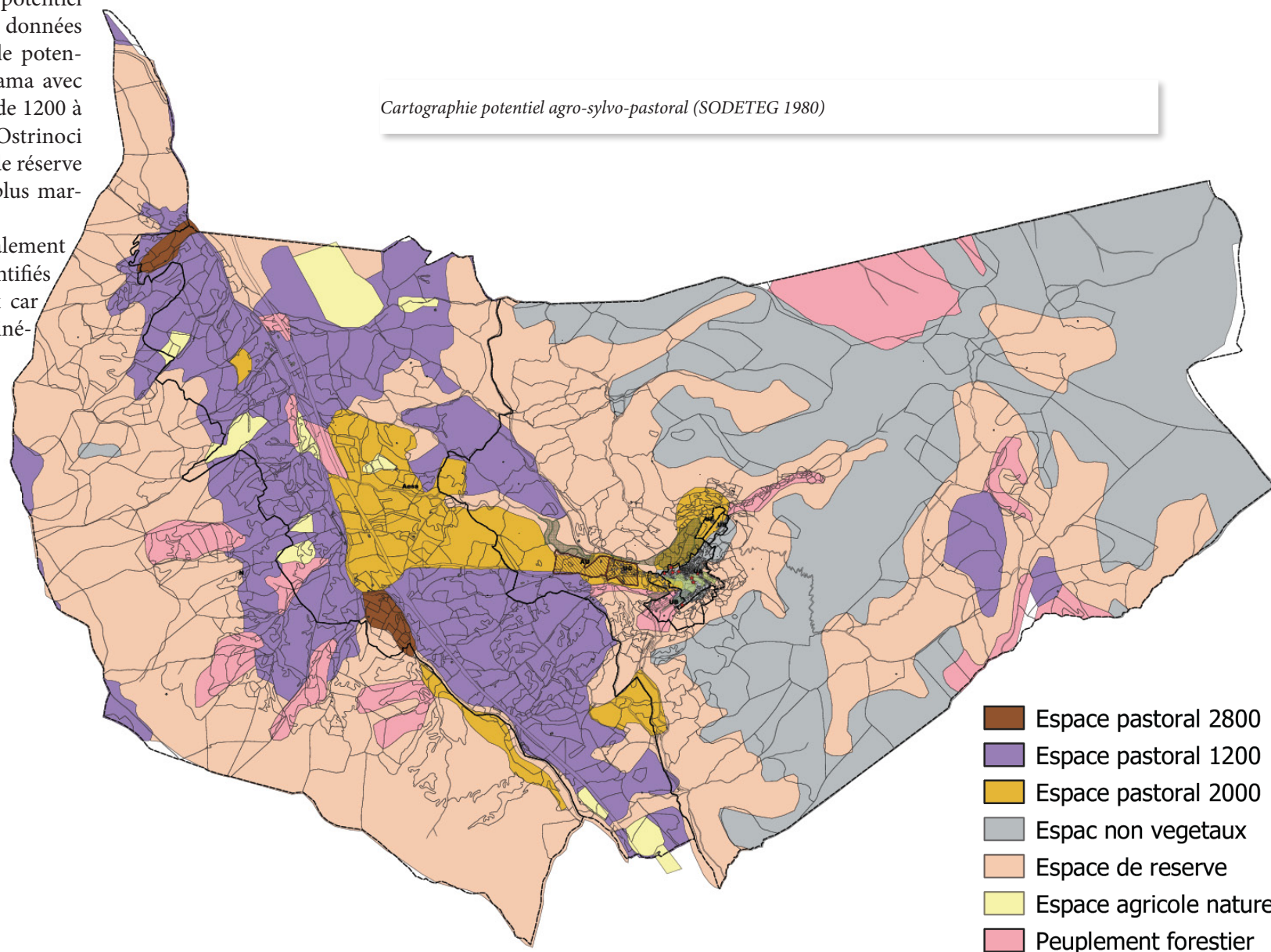


7. L'agriculture

L'analyse de la cartographie du potentiel agro-sylvo-pastoral sur la base des données SODETEG (1980) confirme tout le potentiel agricole de la commune de Lama avec des espaces à fort potentiel (notés de 1200 à 2800) concentrés sur la vallée de l'Ostrinoci et sur les piémonts, et des espaces de réserve sur les secteurs à la topographie plus marquée.

Les espaces de montagne, principalement situés à l'Est du village sont indentifiés comme des espaces non végétaux car dominés par les composantes minérales.

Cartographie potentiel agro-sylvo-pastoral (SODETEG 1980)





7. L'agriculture

2. La définition du projet agricole local

La commune de Lama affiche un projet ambitieux concernant la valorisation de l'agriculture sur son territoire. Tout d'abord, il s'exprime via le PADD au travers de sa première orientation :

«**ORIENTATION 1 : Promouvoir une activité économique endogène et diversifiée**

Remettre l'agriculture au coeur de l'activité lamaise

Appuyer l'AFA

La commune mise sur la relance de l'agriculture, notamment l'oléiculture, l'élevage et le maraîchage. L'association Foncière Autorisée (AFA) a pour objectif la redynamisation du secteur agricole, par l'association de propriétaires pour assurer les interventions nécessaires à l'entretien des cultures. Les projets envisagés sont la rénovation de l'olivieraie (9,2ha avec 300 arbres), la réhabilitation des terrasses agricoles (remise en culture par des personnes volontaires), l'installation d'un chevrier et un projet agritouristique (découverte chez un producteur de fromage fermier, visite du moulin Ceccaldi).

Irriguer la commune

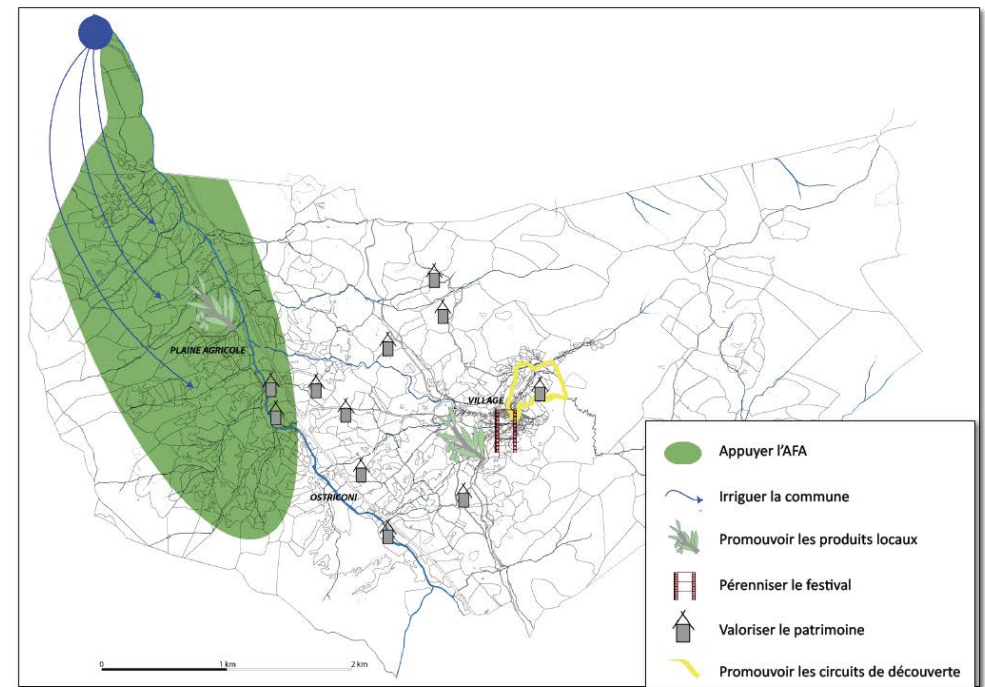
La relance de l'agriculture passe par l'installation de bornes agricoles (prolongation du réseau de Balagne - Barrage de Codole), la construction d'une retenue collinaire collective et de retenues d'eau à l'échelle individuelle chez les exploitants.

Promouvoir les produits locaux

Afin de créer une relation entre exploitant et consommateur, le souhait de l'équipe municipale est de mettre en valeur les produits locaux : huile, fromages»

Au travers de ces objectifs, la commune affiche clairement ses ambitions stratégiques et opérationnelles en faveur de l'agriculture lamaise. Ainsi outre un soutien aux activités, aux besoins techniques, à la vente, la commune s'inscrit dans une démarche positive de gestion du foncier agricole.

Outre le PADD, le règlement et le zonage vont dans le sens de la préservation et valorisation de l'agriculture. D'importantes réflexions ont été menées afin de définir le



Les précisions et justifications du zonage et du règlement sont détaillées dans le présent rapport de présentation, dans la partie portant sur la justification des choix. Rappelons que le zonage et le règlement prennent en compte à la fois les orientations du PADD, du SPR, des éléments de concertation ainsi que les éléments tirés du diagnostic du PLU.



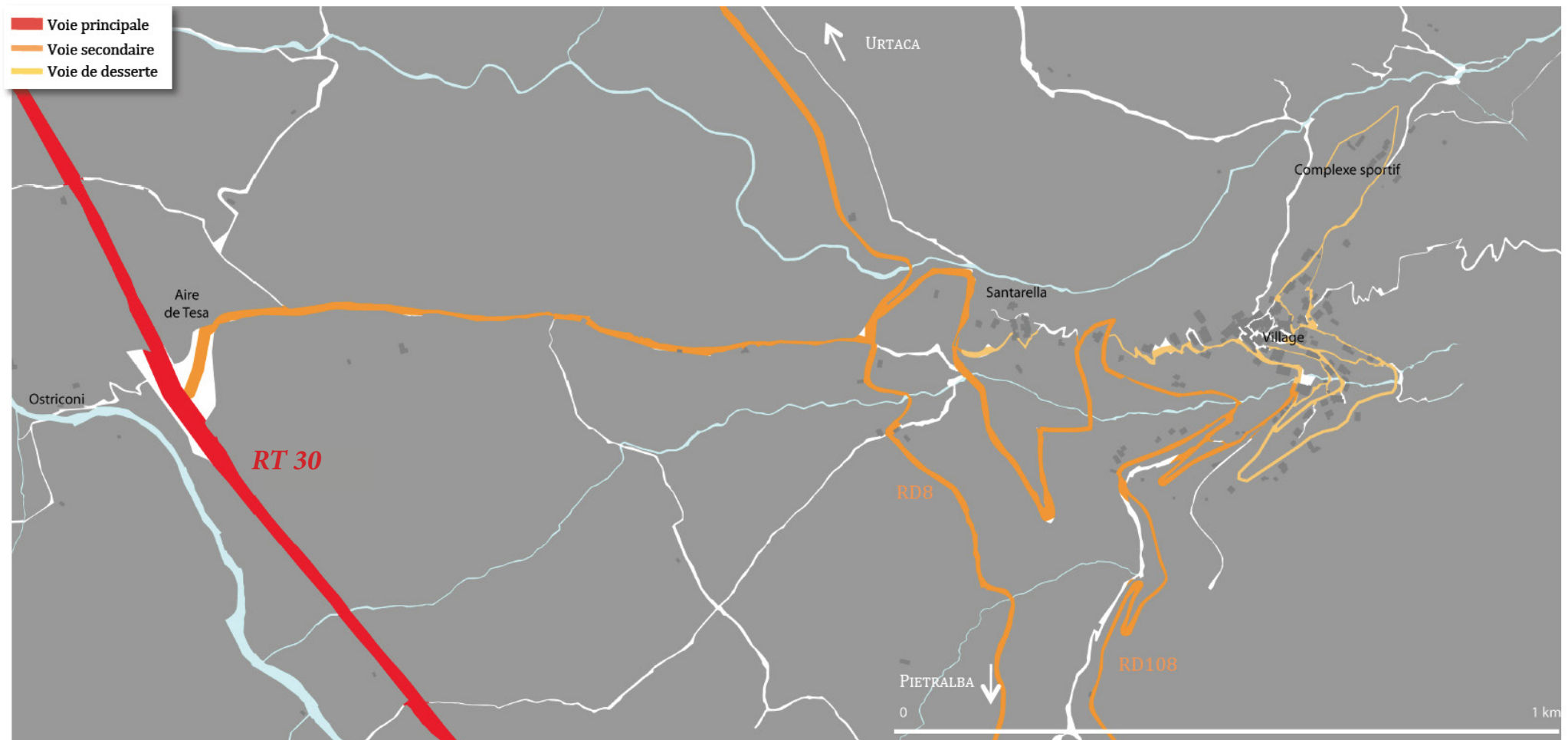
8. Hiérarchisation de l'espace viaire

Infrastructures viaires :

Dans la Vallée de l'Ostriconi, en parallèle au cours d'eau, a été construite A Balanina (RT 30). Deux autres routes parallèles au fleuve, à flanc de coteau, et de nombreuses routes perpendiculaires desservent les villages.

Grâce à cet axe structurant qu'est la Balanina, Lama est reliée aisément à Bastia par Ponte Leccia et à l'Île-Rousse et Calvi.

L'entrée de village se fait généralement par la Balanina, qui offre une perspective sur le village. Marquée par une topographie importante, cette entrée valorise le village sur son promontoire rocheux. A mi-chemin, l'entrée de village croise la RD 8, ancienne route reliant Pietralba à Urtaca. Les premières constructions rencontrées sont celles du hameau de Santarella.



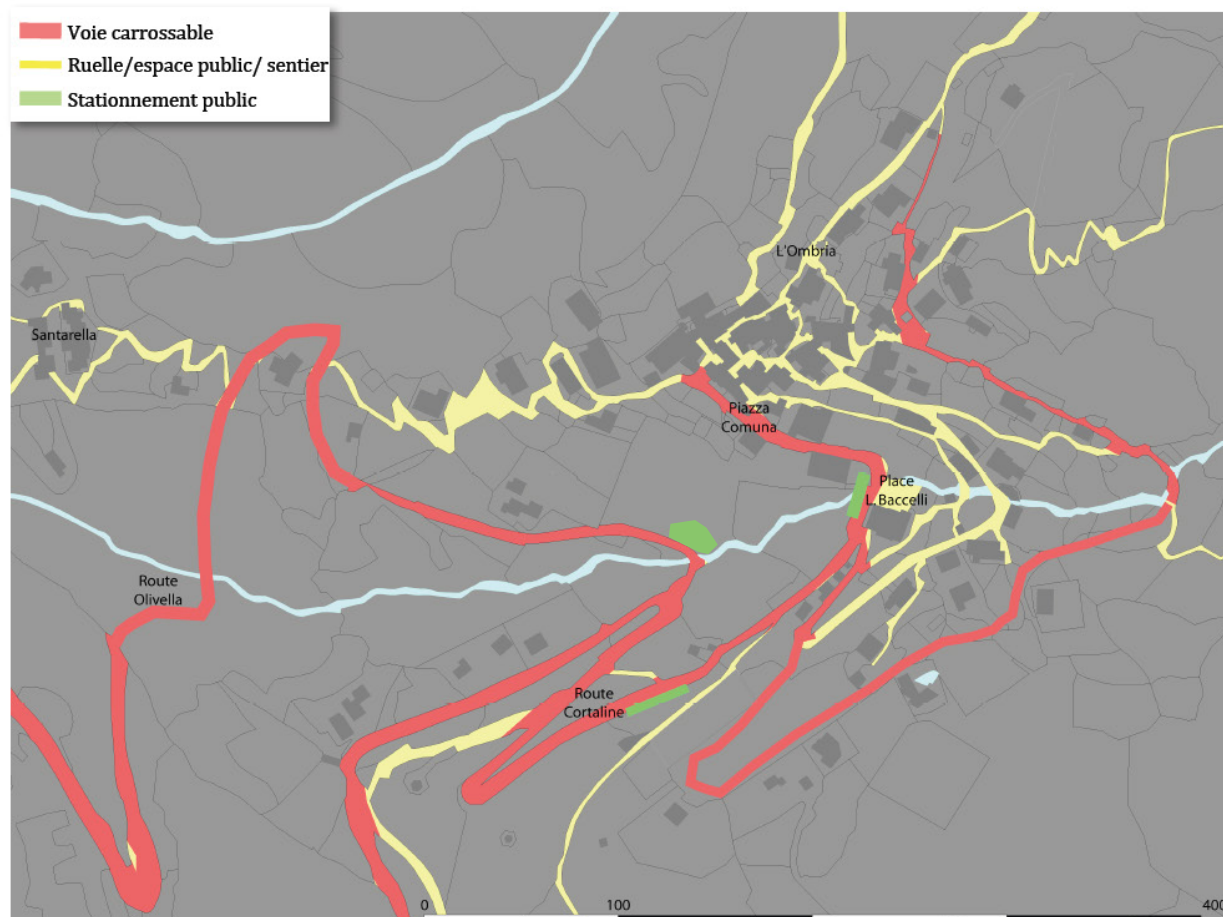


8. Hiérarchisation de l'espace viaire

Dans le village même, plusieurs niveaux sont décelables dans la hiérarchie de l'espace viaire :

- les voies principales qui assurent une fonction de desserte de la trame urbaine villageoise
- les ruelles peu adaptées ou totalement inaptes à la circulation automobile
- les espaces publics

De par sa situation de village perché, la commune rencontre des problématiques récurrentes de stationnements, notamment lors des périodes de forte fréquentation touristique. Seules trois véritables poches de stationnement organisé existent : l'une en entrée du village, en contrebas de l'Office de Tourisme (stationnement latéral, environ 15 places), l'autre en face de l'église (environ 10 places) et un dernier récemment aménagé en contrebas du village et desservi par un cheminement piétonnier. Ces espaces sont insuffisants et doivent être confortés par un renforcement des possibilités de stationnement, en cohérence avec les besoins et les impératifs de protection paysagère.





9. Commerces et équipements

Commerces:

Malgré la taille du village, la commune compte plusieurs commerces : La Ferme l'Éolienne (sur la RT 30) et Les Saveurs d'Antan.

Quatre restaurants sont disponibles sur la commune : l'Amama, L'Alzelli, La Tyreneene Jul's et le Campu Latinu.

En matière d'hébergement, un seul hôtel est identifié sur la commune : l'Hôtel Case Latine. Mais il existe de nombreux gîtes et chambres d'hôtes qui ouvrent leurs portes en période touristique. Par ailleurs, nous pouvons observer de nombreuses habitations disponibles à la location sur des sites de type «AirBnb».

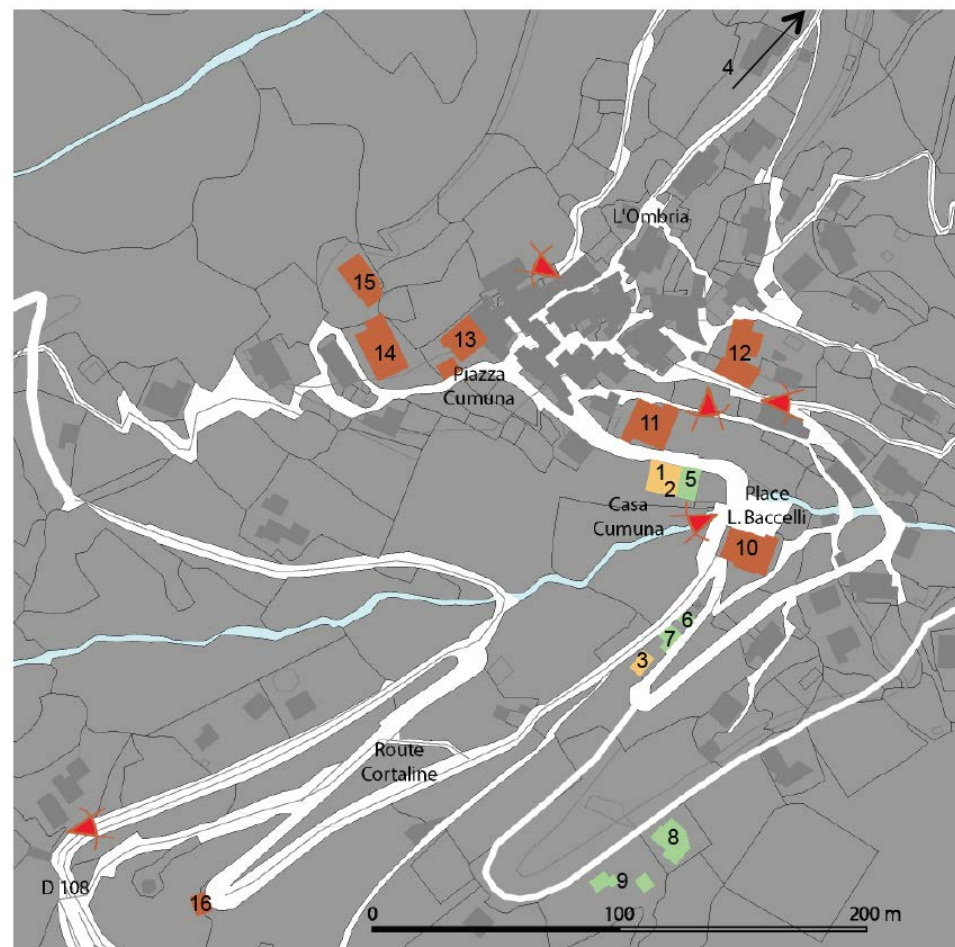
Équipements:

La commune propose un niveau d'équipements publics élevé pour sa taille : une piscine extérieure, un court de tennis, un office de tourisme.

En matière d'équipements scolaires, la commune fait partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec Pietralba et Urtaca.

Lama propose un niveau de services et d'équipements élevé pour l'échelle de la commune. Toutefois, l'équipe municipale souhaite développer une activité pérenne, non dépendante de l'activité touristique estivale. Ce développement économique inter-saison passe par l'installation de nouveaux services.

Par ailleurs, le vieillissement de la population fait évoluer les besoins et la demande en soins de santé est croissante. L'implantation d'un petit pôle de santé est envisagée par la commune.



Equipements publics

- 1 : Mairie et salle des fêtes
- 2 : Agence postale
- 3 : Office de tourisme
- 4 : Complexe sportif

Commerces

- 5 : Saveurs d'Antan / Bar rest. Jul's
- 6 : Bar restaurant Amama
- 7 : Corse Escapade
- 8 : Rest. Campu Latinu
- 9 : Hôtel Case Latine

Éléments de patrimoine

- 10 : Eglise
- 11 : Palazzi Bertola
- 12 : P. Devéze
- 13 : P. Ceccaldi
- 14 : P. Costa
- 15 : P. Massiani
- 16 : Monument aux morts

 Perspectives remarquables



10. Evénements et culture

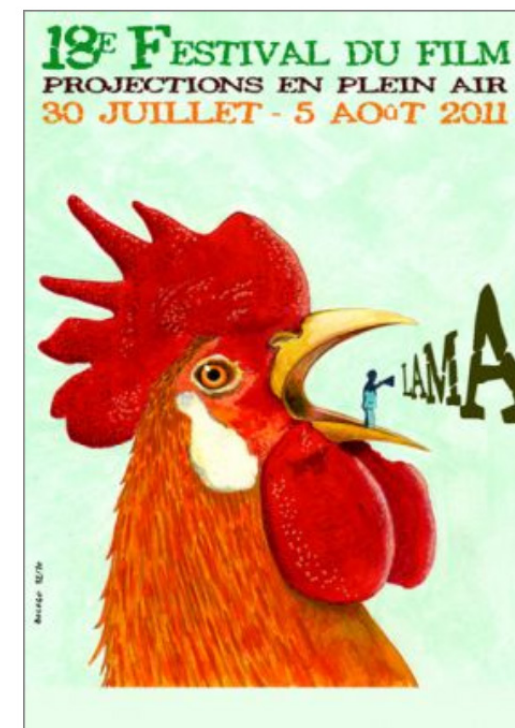
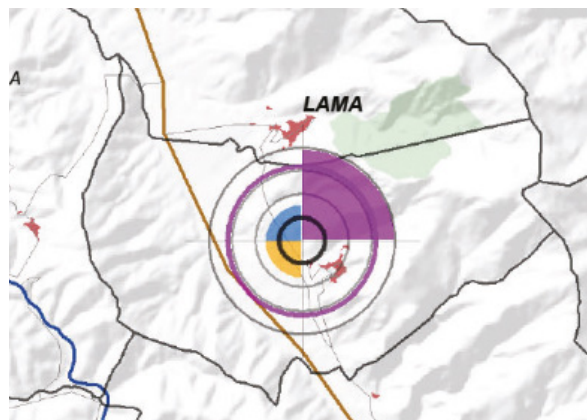
Évènements :

La commune accueille chaque année le Festival du Cinéma du Monde Rural en août. La population estivale est de 700 habitants et le festival reçoit près de 10 000 visiteurs en une semaine.

Ce festival marque une ambition communale forte en matière de politique culturelle. Cet événement apporte une visibilité importante à l'échelle de la Corse, mais également au niveau national, avec des comédiens renommés.

Les différentes activités proposent une découverte des espaces publics de la commune, avec des séminaires, des projections et des animations. Pendant cette période, le village est partie prenante du festival. La philosophie de ce festival relève d'une ambiance intimiste et cherche une proximité dans les échanges et une offre qualitative des activités.

Notons que la commune est reconnue comme un pôle culturel important, notamment sur les aspects événementiels.



Source : Festival de Lama





Politique communale :

La commune est consciente des atouts touristiques de Lama :

- La proximité du littoral et de l'embouchure de l'Ostriconi ;
- Un patrimoine architectural important avec un village témoignant de deux styles architecturaux (vernaculaire et génois) ;
- Un cadre environnemental remarquable avec le Monte Astu, l'Ostriconi...

Par ailleurs, elle tient compte du fait que :

- L'attractivité touristique se concentre sur le littoral ;
- Les capacités d'hébergement ne sont pas adaptées à recevoir un tourisme de masse.

Ainsi, la commune axe sa politique touristique sur l'authenticité du milieu rural Corse et notamment à travers :

- Le festival européen du cinéma du monde rural ;
- Le patrimoine culturel et naturel riche et multiple ;
- Une inter-saisonnalité du tourisme.

Le choix communal se situe dans la mise en valeur d'une identité villageoise rurale et non pas dans le tourisme de masse. Ainsi, plusieurs actions sont en cours de réalisation ou en projet, comme les Chemins de la mémoire et les Sentiers du patrimoine.

Chemins de la mémoire :

Dans le cadre du programme INTERREG III Zone Sud Mediterritage, un projet de valorisation patrimoniale est en cours d'élaboration. « Les chemins de la mémoire » proposent un sentier de découverte entre les villages de Lama et d'Urtaca, à travers deux thématiques : la vie rurale d'autrefois (passé agropastoral) et les relations entre les villages.



Sentiers du patrimoine :

La commune souhaite développer et valoriser son potentiel patrimonial. L'association de deux types d'architectures (vernaculaire et génoise) au cœur d'un environnement naturel remarquable constitue un atout considérable.

Avec le soutien de l'Office de l'Environnement de la Corse, la commune met en place des Sentiers du Patrimoine. Ces sentiers proposent un circuit de découverte de ce patrimoine architectural et rural : la place L. Baccelli – L'Ombria – caves à fromages – plateau d'Osarelli – fontaines di u Canale, Bona et Franzini.

Un programme de travaux a été établi. Les terrasses de culture du plateau d'Osarelli, au nord du village, sont en cours de reconstitution.

Quelques chiffres :

La commune compte 54 locations meublées dans le village, appartenant à 28 propriétaires : une partie est gérée par l'Office de Tourisme et l'autre par les propriétaires eux-mêmes.

Les hébergements s'organisent ainsi : 2 F1 ; 11 F2 ; 32 F3 ; 9 F4.

Moyenne de location des hébergements de 18 semaines ;

Près de 3 000 personnes, touristes hébergés et visiteurs.

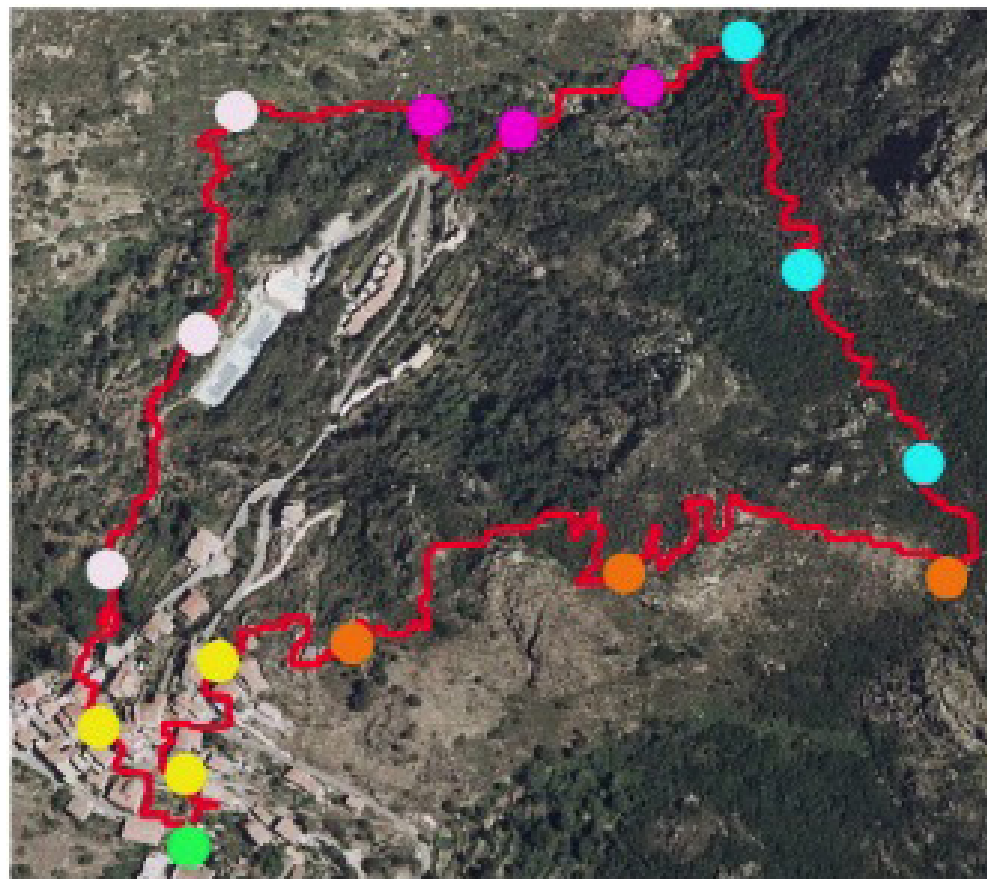
Période estivale de juin à septembre ;

10 000 touristes hébergés et visiteurs par saison ;

5 000 personnes/semaine en moyenne pendant le festival du film (pic à 10 000/semaine).

Le type de tourisme est généralement une clientèle familiale composée de 3 à 4 personnes, recherchant des activités de détente, de découverte et de nature. Ces touristes viennent généralement de France continentale, avec une prédominance de l'Île-de-France, mais également d'Italie et d'Europe du Nord.

Parcours du sentier du patrimoine





12. Origines historiques et construction du village

Préhistoire :

De nombreux vestiges préhistoriques ont été trouvés dans la Vallée de l'Ostriconi et le territoire voisin des Agriates. Plusieurs sites ont pu être mis à jour tels que :

- le site mégalithique du Monte Revincu sur la commune de Casta ;
- le site de A grotta di U Luru à Pietralba ;
- des menhirs au lieu-dit E Culonne ont été découverts, en contrebas du chemin départemental qui relie Urtaca et Lama.

Époque médiévale :

À partir de l'époque romaine, les habitations se concentrent en hauteur, dans un village fortifié. Le promontoire rocheux sur lequel ont été édifiées les constructions est circonscrit par les ravins des ruisseaux de Funtana Bona et Funtanacciu.

XIII^{ème} siècle :

C'est à cette époque qu'a lieu la construction de l'église romane de San Lurenzu (classée Monument historique en 1995), située à quelques kilomètres du village actuel de Lama. Cette église a été par la suite transformée en un pressoir à huile puis en maison d'habitation.

Trois siècles plus tard, l'église San Lurenzu, qui se trouve au cœur même du village, est construite.

Fin du XVI^{ème} siècle :

Le développement économique du village est réalisé par l'exploitation oléicole. Ce développement s'accompagne de l'apparition d'une bourgeoisie locale constituée de grands propriétaires terriens.

Influencés par la culture italienne, ils font ériger des bâtisses au style toscan affirmé :

- A Casa Bertola : d'influence florentine reconnaissable à son belvédère ;
- A Casa Ceccaldi et ses quatre loggias ;
- La salle du Stallo, anciennes écuries de la maréchaussée ;
- Moulins de Tesa et celui de Camporisanti.

XVII^{ème} – XIX^{ème} siècle : la Corse est une colonie génoise.

Début du XX^{ème} siècle :

La commune compte environ 450 habitants permanents.

Le village est touché par l'effondrement de la production oléicole lié à la révolution industrielle et à l'avènement de l'économie de marché.

Le déclin progressif des activités traditionnelles, l'appauvrissement humain lié aux deux grandes guerres mondiales ainsi que l'exode rural vont contribuer à l'isolement de Lama.

27 août 1971 :

Cette date rappelle la plus grande catastrophe qu'ait connue la commune avec l'incendie de plus de 35000 oliviers du village.

Le traumatisme psychologique est grand et la population de Lama décline rapidement. Le village subit également une pénurie d'eau, comme en témoigne le tunnel creusé à flanc de montagne aux environs de Vall'Usciata.

Deux événements majeurs vont ensuite déterminer l'avenir du village :

- l'arrivée de l'eau courante : tirée de la rivière Tartagine en été 1982 ;
- l'achèvement de la route A Balanina au début des années 1990, qui désenclave la région de l'Ostriconi.



12. Origines historiques et construction du village

Les différentes étapes de construction

A l'époque médiévale, les constructions se sont établies sur les hauteurs de la commune, dominant ainsi la plaine et se protégeant des éventuelles attaques.

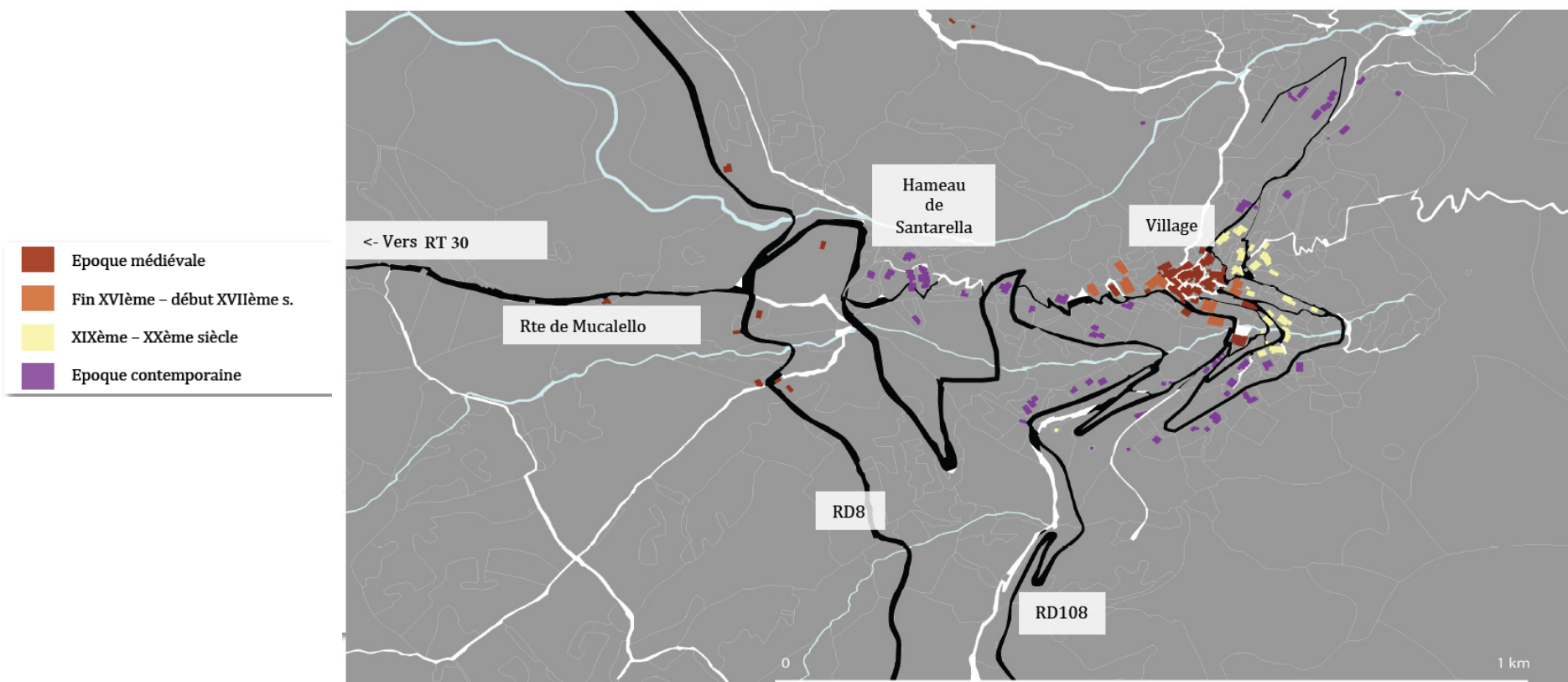
Par la suite, les constructions se sont greffées à l'enceinte existante, confortant la structure villageoise.

La fin du XIX^{ème} siècle se caractérise par un développement en retrait de l'enceinte villageoise, sous la forme d'îlots dispersés vers Canali ou à Cortaline.

L'époque récente présente une urbanisation plus diffuse, le long des principaux axes de desserte (en violet sur la carte). On note toutefois, du fait principalement des contraintes du relief, très prégnantes sur Lama, une trame urbaine qui s'organise de part et d'autre des axes viaires, sans véritable diffusion de la tâche urbaine.

Dans l'ensemble, les constructions se concentrent sur les reliefs de la commune et rares sont celles qui se sont implantées dans la vallée de l'Ostriconi.

En ce sens, Lama se démarque d'autres communes corses par le maintien de l'urbanisation à proximité du village historique. Le phénomène de rapprochement de l'urbanisation des grandes voies de communication (la «tentation de la plaine») et de désertification corollaire des villages, très présent en Corse (exemple de la côte orientale), ne se retrouve pas dans le cas lamais qui a su garder une armature urbaine concentrée autour du village, en étroite harmonie avec le site du village et le territoire communal.





13. Développement urbain lié à l'agriculture

Le développement du village est intimement lié à l'exploitation agricole. Un rappel historique de l'évolution de cette exploitation l'illustre.

- Avant le XVIIème siècle : L'agriculture est familiale et de subsistance diversifiée (petites cultures céréalières et élevage bovin et caprin) ;
 - Du XVIIème au XIXème siècle : L'agriculture oléicole se développe ;
 - Gênes en manque de produits agricoles, soumet tous les propriétaires fonciers de planter chaque année (sous peine d'amendes ou confiscation des terres) au choix : châtaigniers, mûriers, figuiers, oliviers, vigne ;
 - 1607 : ordre depuis Gênes de greffer les oliviers sauvages ;
- S'en suit une période prospère avec une importante fabrication d'huile d'olive : plus de 50 000 pieds d'oliviers et jusqu'à 300 000 litres d'huile. Les oliveraies sont installées principalement en fond de vallée et sur les débuts des coteaux.
- L'huile de Lama, produite à partir d'une variété spécifique d'olive à Nielladia, est réputée pour sa qualité et son très faible taux d'acidité : elle fait la richesse du village et aura des incidences culturelles et architecturales.
- XXème siècle : le village connaît une période de déclin liée à la guerre 14-18 et à la désertification rurale, ainsi qu'à la concurrence progressive de l'huile d'arachide et de tournesol ;
 - 27 août 1971 : un incendie ravage la commune en remontant la vallée de l'Ostriconi et brûle 35 000 oliviers ;
 - Années 70 : la décennie est marquée par le déclin de l'agriculture familiale du village ;
 - Années 90 : l'élevage caprin disparaît ;
 - Aujourd'hui : l'activité agricole concerne l'élevage bovin et ovin, l'oléiculture et le maraîchage et occupe principalement la plaine de l'Ostriconi.

Pendant des siècles, l'économie lamaise s'est donc concentrée sur l'exploitation agricole, en occupant le bassin de l'Ostriconi. La richesse des sols liée à la multitude de cours d'eau, ainsi que la bonne exposition, rendaient cette entité géographique très attractive.

La vocation des demi-versants de part et d'autre de la rivière était donc réservée à l'activité et non pas à l'habitation.

L'accès et la desserte de Lama s'effectuant à l'époque uniquement par la départementale 8, les échanges commerciaux transitaient au niveau de la moyenne montagne, juste en contrebas du village.

Après le dramatique incendie de 1971, l'économie s'est recentrée sur l'activité tertiaire, avec l'essentiel des structures dans le village.

Ce fonctionnement viaire et économique est à l'origine de la permanence des habitations à proximité du village.



14. Morphologie du village

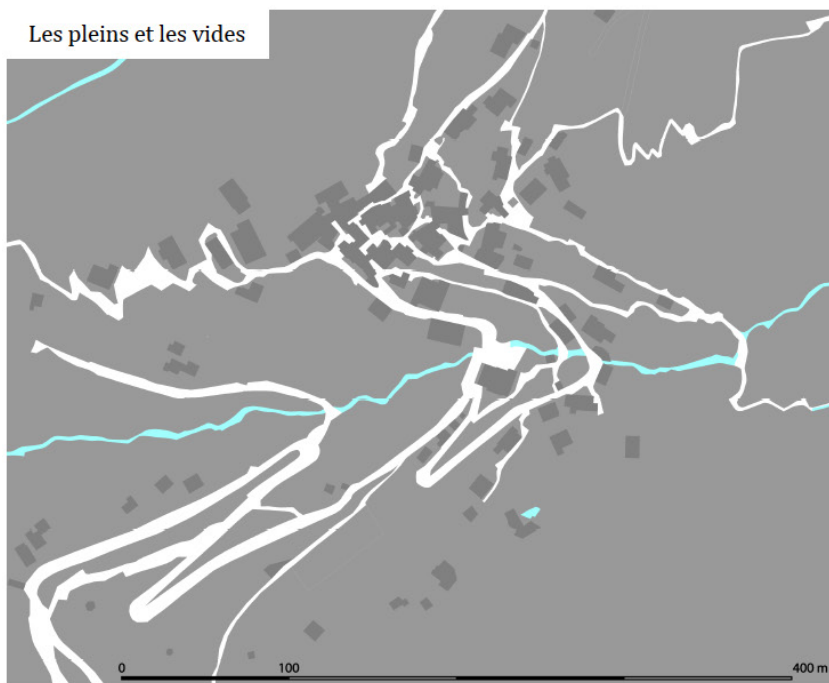
Le village de Lama occupe un espace limité à l'échelle de l'ensemble du territoire communal (5 hectares soit à peine 0,25% du territoire communal). Son passé médiéval a laissé des traces et le noyau du village garde ces caractéristiques.

Le tissu parcellaire aux alentours du village est constitué de formes arrondies, apparemment chaotiques. Ces formes témoignent d'une vie antérieure à l'époque romaine. Le parcellaire du village médiéval est composé de petites formes, davantage rectilignes. Le village se structure autour de la place centrale dite u Mercadu. Les constructions sont typiques de l'architecture corse : des maisons de R+1 au minimum, accolées les unes aux autres et suivant les fluctuations du relief. Hormis des îlots excentrés, le village se caractérise par un tissu urbain dense. Lama est toutefois marquée par une particularité : de nombreuses constructions sont d'architecture italienne, plus précisément génoise. A la fin du XVIII^{ème} siècle, des palazzi sont construits par les grandes familles bourgeoises très sensibles à la culture italienne. Le plus souvent édifiées sur un promontoire rocheux, ces bâtisses se distinguent des autres constructions par la richesse et l'élégance.

Le village est implanté à mi-hauteur du relief afin d'être à proximité des prairies cultivées, tout en étant en position dominante.

Le réseau viaire est de deux types. Dans le village, les ruelles sont étroites et sinueuses, organisées par le front bâti des constructions. Autour du village, les voies sont plus larges et rectilignes, permettant la liaison du village avec la plaine et les villages voisins. On retrouve encore des traces des anciens sentiers utilisés pour rejoindre les villages alentours à l'époque médiévale : étroits et circonscrits par des murets de pierre, ils sont aujourd'hui le plus souvent abandonnés.

Les pleins et les vides



Vue du village depuis route Mucalello



Palazzo Bertola



Ruelle centre médiéval



Palazzo Ceccaldi



14. Morphologie du village

Le village suit les courbes de niveaux topographiques et les constructions s'insèrent totalement dans le paysage. Implanté en arc de cercle, il domine la plaine de l'Ostriconi, tout en offrant des perspectives vers le Monte Astu. L'association de deux types architecturaux – vernaculaire et palazzi – forme un noyau villageois dense, ponctué d'espaces de respiration. Ces espaces constituent des vides venant valoriser les espaces bâtis compacts et qu'il convient de préserver.

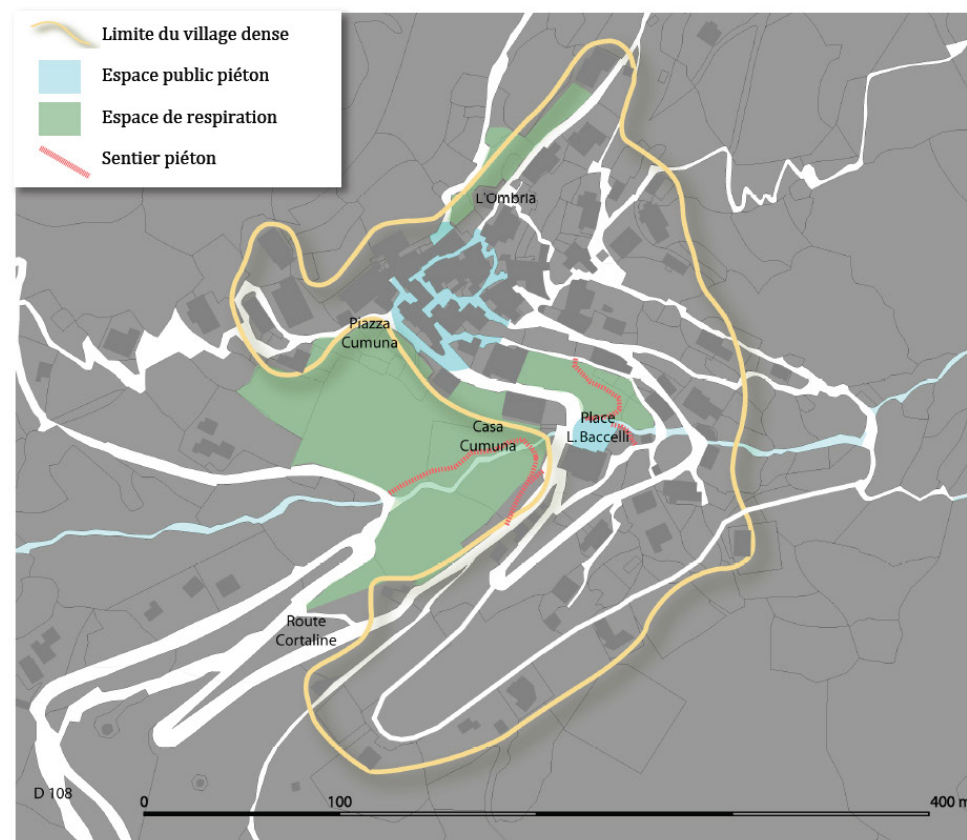
Le village comprend deux niveaux de densité. Un premier niveau très dense à l'ouest, entre L'Ombria et Piazza Cumuna ; et un second niveau moins dense ceinturant le noyau dense, allant du cimetière à L'Ombria, en passant par la place L. Baccelli. Le premier niveau se caractérise par une compacité bâtie compensée par une grande qualité architecturale et un espace entièrement piéton, dédié à la déambulation. Le second niveau propose des espaces libres, souvent très arborés, proposant des perspectives visuelles remarquables vers la plaine de l'Ostriconi, le plateau d'Osarelli, et le Monte Astu.

Ces espaces de respiration offrent également des cheminements piétons permettant une transversalité entre les différents niveaux de densité et de topographie. Le terrain en contrebas de la mairie a fait l'objet d'une démaquisation, permettant notamment de mettre en valeur la végétation locale et la connexion piétonne entre l'entrée de village et la place L. Baccelli.



Contrebas de la Mairie

Circuits piétons

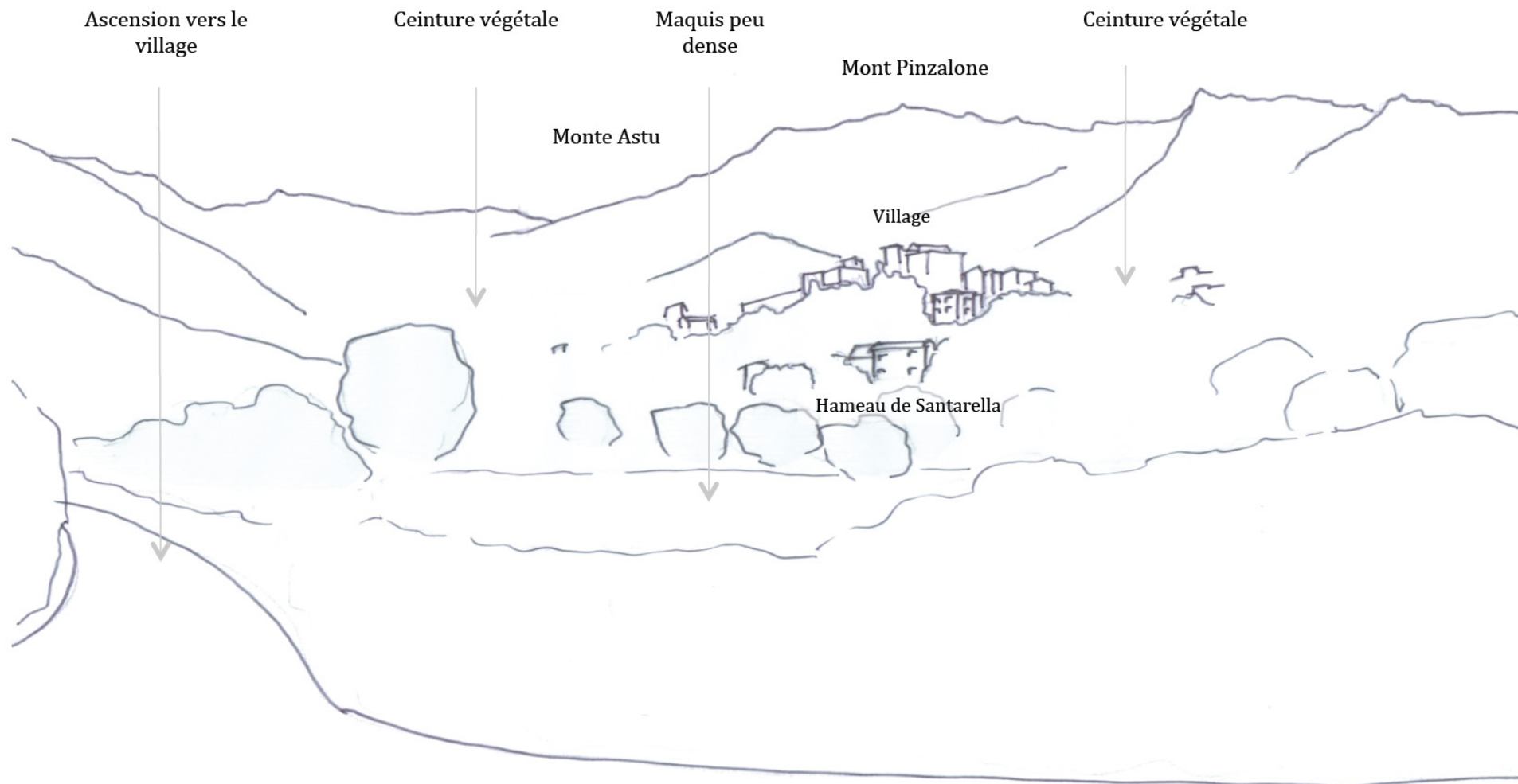




14. Morphologie du village

Vue du village depuis la RD8 :

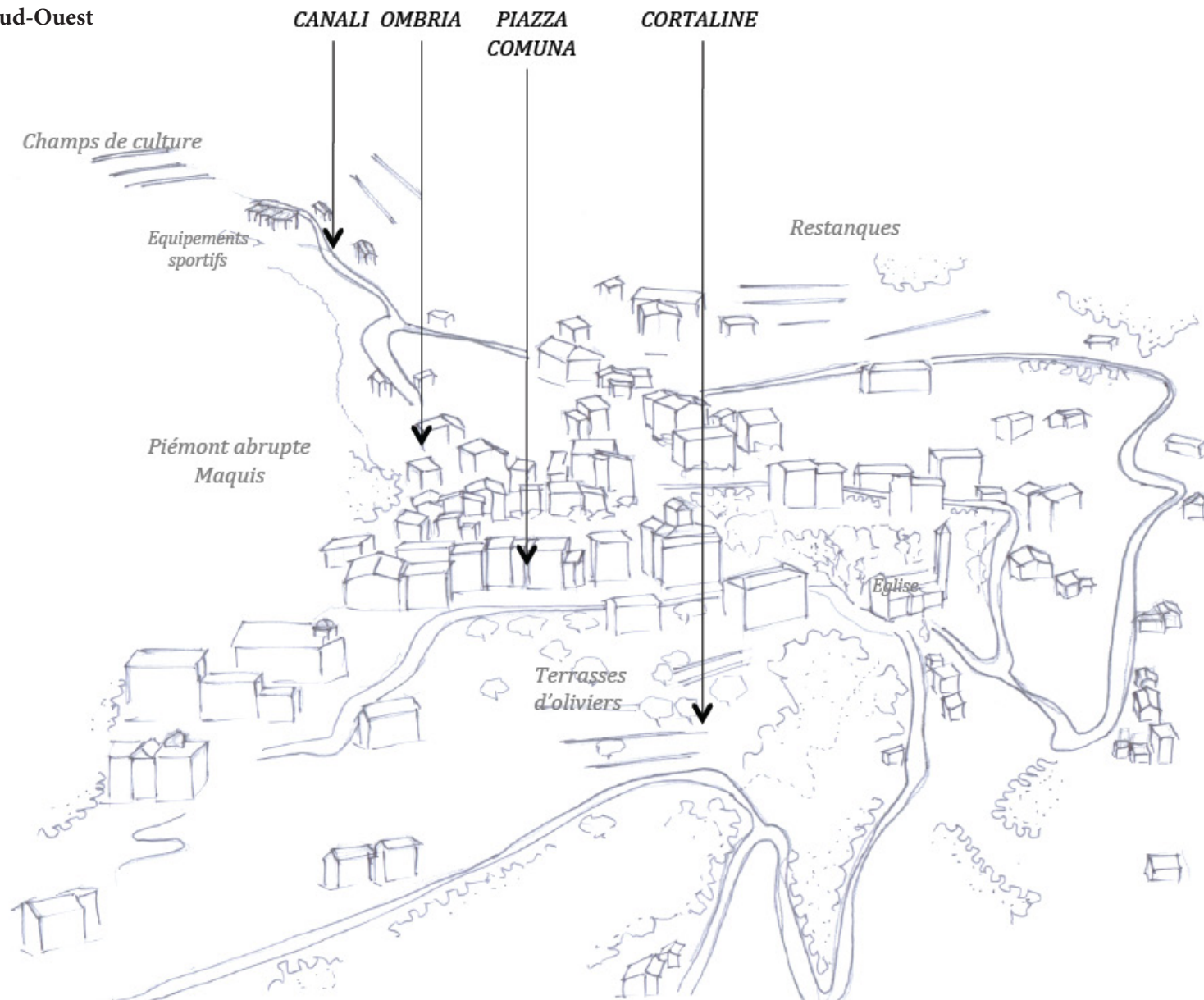
Cette perspective met en évidence l'intégration du village dans son environnement. Une frange naturelle abondante ceinture le village dense. Le maquis caractérise le piémont de la chaîne du massif Astu. En contrebas du village, quelques constructions sont édifiées (Hameau de Santarella), mais ne dénaturent pas l'identité du village rural.





14. Morphologie du village

Perspective du village depuis le Sud-Ouest





15. Typologies urbaines du village

Le passé agricole prospère et la présence de colonies génoises expliquent la richesse architecturale de la commune de Lama.

Son architecture compte quatre grandes typologies.

Le type agricole

Il s'agit des témoignages de l'intensité passée de l'activité agricole. Ainsi, ont été bâtis des moulins et des abris ruraux, caractérisés par un volume réduit. Généralement de plain pied, ces constructions sont bâties en pierres sèches et sont couvertes par des toits terrasses.

Ces constructions sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal, mais l'essentiel se concentre dans la plaine de l'Ostriconi.

Aujourd'hui, certaines de ces constructions ont fait l'objet de réhabilitation à usage d'habitation (les Paillers). Le respect des principes architecturaux d'origine fait de ces réhabilitations des opérations réussies et intégrées dans leur environnement agricole et naturel.

Le type vernaculaire du village

Il est composé de hauts volumes agglomérés et généralement faits avec la pierre locale (granit ou pierre schisteuse) et dotés de petits extérieurs.

Ces constructions s'imbriquent les unes aux autres de façon anarchique, créant un espace public au gré des avancées bâties. En effet, les constructions sont souvent agrémentées de poutres et petites terrasses. L'espace piéton se matérialise donc par des passages étroits, des venelles et des escaliers. Cette organisation rend floue la limite entre espaces publics et privés, mais participe très largement au cachet du village. Cet enchevêtrement de ruelles donne un caractère labyrinthique et invite les visiteurs à la déambulation.

Le maintien de l'architecture originelle et l'attention portée aux espaces extérieurs des habitations ajoutent de l'intérêt à la visite.

Cette typologie architecturale constitue l'identité du village de Lama et il convient de la préserver. Les principes architecturaux qui ont édictés la création de cette forme urbaine sont variés et concernent :

- La volumétrie des constructions : les constructions sont plus hautes que larges, généralement de trois niveaux, et à la toiture à une ou deux pentes ;
- La mitoyenneté : les constructions sont majoritairement accolées les unes aux autres ;
- L'équilibre entre pleins et vides : les constructions sont souvent dotées d'espaces extérieurs très arborés, mais où le bâti reste dominant ;
- L'harmonie du revêtement de façade : recours à des matériaux locaux (pierre schisteuse ou granit) et des teintes discrètes (chaux ou crépis de ton variant de l'ocre clair à l'ocre rose).





15. Typologies urbaines du village

Le type palazzu

Les palazzi, les maisons de maîtres et les casones témoignent de la richesse passée, par une typologie architecturale noble. Elle se distingue par des maisons hautes, aux toitures à 4 pentes et recouvertes d'enduit, masquant les effets de la pierre et les évolutions du bâti.

Ces constructions se démarquent de la typologie vernaculaire par leur mise en scène : à l'inverse du noyau médiéval où les constructions s'enchevêtrent, les palazzi ne sont pas édifiés suivant un ordre bâti continu et s'élèvent souvent sur un promontoire. Des détails architecturaux attestent de la noblesse de ses occupants, tels que les loggias, les terrasses, les toitures à quatre pans.

Ces maisons sont clairement présentées comme éléments structurants du patrimoine lamais, avec la volonté évidente de préservation et de valorisation. L'envergure et les caractéristiques architecturales de ces édifices impliquent un entretien important et qualitatif, parfois difficile à assumer pour les actuels propriétaires.

La reproduction de ce type architectural pour les constructions contemporaines demande une main d'œuvre qualifiée et des moyens importants. La volonté de faire perdurer ce schéma peut comporter le risque d'un pastiche mal réalisé et peu intégré dans son environnement.



Palazzu Ceccaldi



Palazzu Bertola



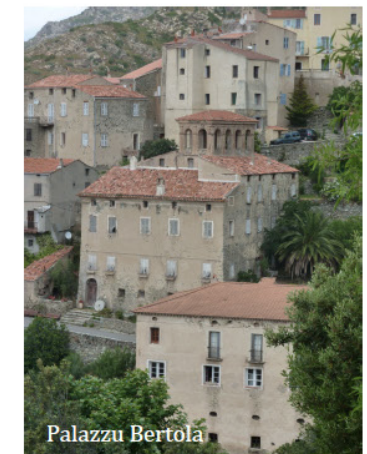
Palazzu Satrumini



Palazzu Satrumini



Palazzu Costa



Palazzu Bertola



15. Typologies urbaines du village

Les constructions récentes

A ces trois typologies historiques s'ajoute celle des constructions récentes, dont les formes et l'architecture sont variables. Elle se caractérise par des constructions plus basses, le plus souvent en R+1, aux façades crépies de couleurs claires. Ces maisons occupent des terrains de grande taille et s'implantent en milieu de parcelle. Les espaces extérieurs sont traités comme des jardins privés, généralement peu visibles depuis l'espace public.

Ces habitations sont souvent implantées en discontinuité des constructions villageoises, au secteur Ouest de Cortaline, sur le versant le plus visible depuis l'entrée du village. A l'inverse des palazzi, elles ne répondent pas à des règles architecturales communes. Les matériaux, les volumes et leur implantation expliquent que certaines constructions souffrent d'un manque d'harmonie avec le village et d'intégration paysagère.

Pour pallier à ces problèmes d'intégration architecturale et paysagère, la commune a élaboré, parallèlement au PLU, un Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui a notamment pour but de définir un cadre réglementaire précis et adapté pour l'accompagnement des futures constructions.



16. Patrimoine bâti

Protections patrimoniales :

Lama est une zone rurale disposant de nombreuses ressources patrimoniales, tant d'un point de vue bâti, naturel, que culturel :

- Paillers et aires de battages, concentrés sur le sentier reliant Lama à Urtaca, sont les traces d'une activité agro-sylvo-pastorale intense ;
- Site de Castellu di Mont'a Purretu : vestiges de la civilisation médiévale ;
- Site de Funtana Bona : fontaine de pierres sèches ;
- Chemin reliant Lama à Santu Petru di Tenda : sentier utilisé lors de la transhumance et aujourd'hui utilisé comme chemin de randonnée jusqu'au Monte Astu ;
- Les palazzi.

En matière de protection, la chapelle de San Lorenzo est classée Monument Historique depuis janvier 1995.

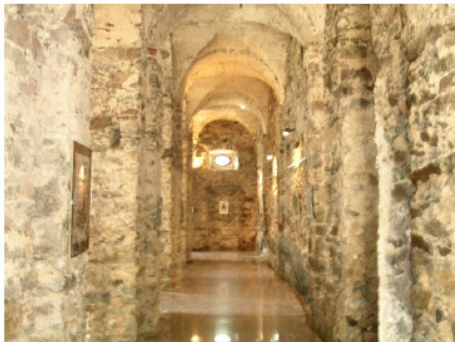
Il s'agit d'une chapelle construite à la fin du XIII^{ème} siècle. Dès la fin du XV^{ème} siècle, elle ne sert plus qu'aux offices funéraires et à la messe de célébration du saint tutélaire. Au XVIII^{ème} siècle, elle tombe en ruines, puis subit des réaffectations successives. Elle contient des fresques de la fin du XV^{ème} ou du début du XVI^{ème} siècle. Elle est actuellement en cours de réhabilitation.

La maison Bertola a également été récemment identifiée au titre des monuments historiques inscrits (arrêté préfectoral du 6 août 2019)

Par ailleurs, des zones archéologiques ont été recensées sur la commune :

- E Culonne, site protohistorique
- San Lorenzo, église médiévale
- Monte Castellu, indices de site archéologique
- Castellu di Mont'a Poretu, site médiéval

Stallo



Chapelle romane San Lorenzo



Belvédère



Cave à fromages

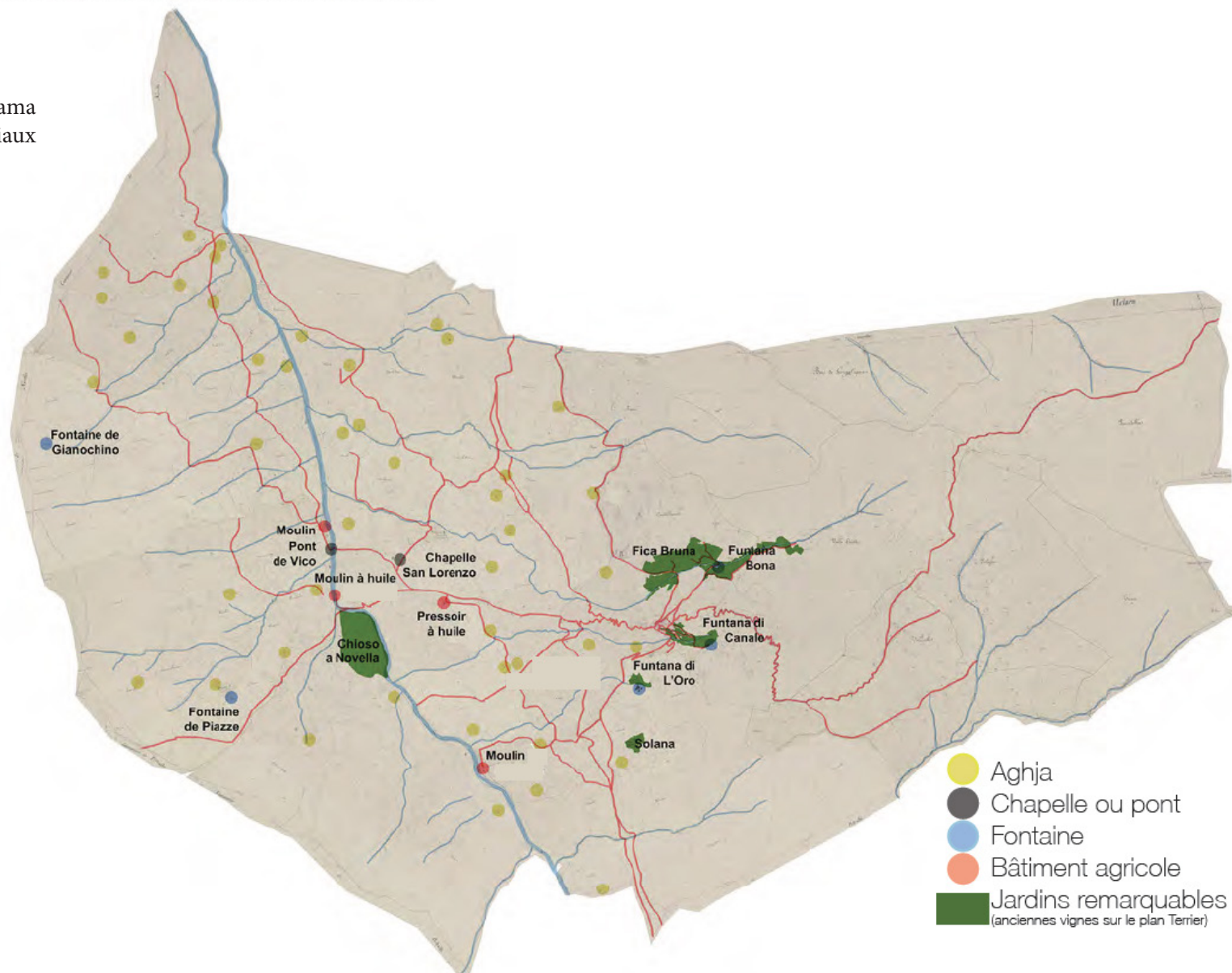




16. Patrimoine bâti

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Lama

La carte ci-contre extraite du SPR de Lama localise les traces et vestiges patrimoniaux de la commune.





ZPPAUP / AVAP / SPR

Une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) avait été approuvée sur la commune de Lama en date du 26 mai 2010.

La commune a ensuite poursuivi sa politique de protection/valorisation du patrimoine avec la mise en oeuvre d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), prescrite en avril 2015 et devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) lors de son approbation en novembre 2019.

Le dispositif du SPR est une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur d'un patrimoine dont les intérêts s'expriment de multiples manières.

Le Code du Patrimoine énumère les intérêts culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique pris en compte au sein du SPR. L'association à la démarche patrimoniale de la dimension «développement durable», constitue l'évolution majeure par rapport à la ZPPAUP. Les approches patrimoniale et environnementale sont tout à fait compatibles. En effet, la conservation et la mise en valeur du patrimoine participent pleinement d'un tel développement (économie d'espace, économies d'énergies, matériaux, savoir-faire).

Parmi les enjeux généraux issus du diagnostic du SPR, nous pouvons lister les points suivants :

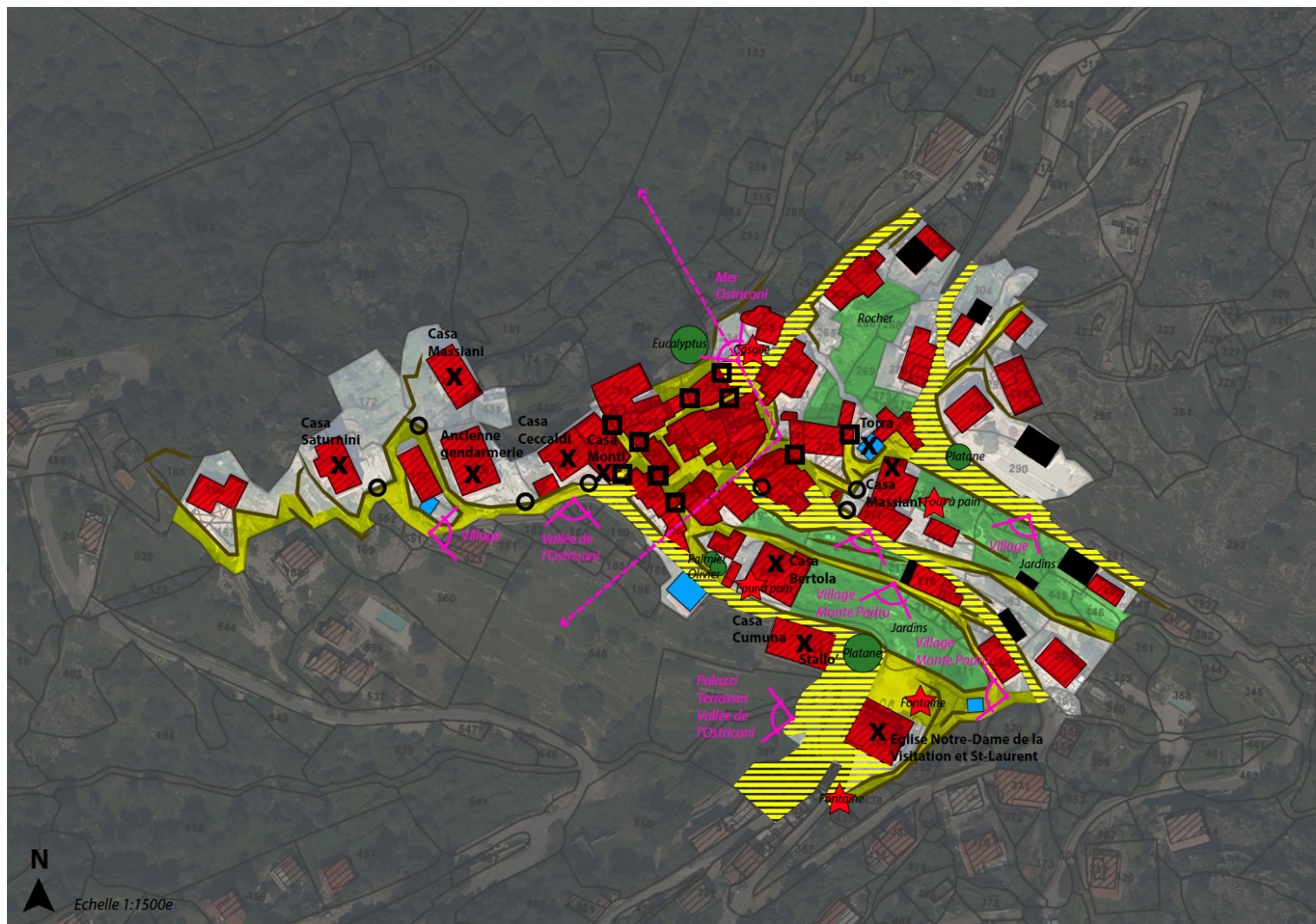
- Préserver l'identité de la commune, de la vallée de l'Ostriconi et plus généralement des typicités constructives et des savoir-faire insulaires,
- Préserver et promouvoir la qualité urbaine et architecturale par la mise en place de prescriptions valorisant les spécificités des différents secteurs patrimoniaux de la commune,
- Préserver la forme urbaine, la cohérence visuelle de la ville à travers l'implantation, la volumétrie, les gabarits et l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Maintenir les cônes de vue existants depuis les jardins en coteaux, depuis la Balanina et la plaine, et les points de vue depuis le village,
- Assurer une qualité de traitement des limites entre le village et le grand paysage par la mise en valeur des jardins
- Protéger les édifices remarquables, conserver et restaurer ces édifices dans le respect de leur architecture d'origine,
- Permettre l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans un souci d'intégration architecturale et paysagère
- Maintenir et développer la présence du végétal dans le village historique et sur ses périphéries bâties afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain,
- Encourager la requalification et la mise en valeur des voies et des espaces publics,
- Préserver le patrimoine rural isolé et les aménagements en terrasses
- Maintenir les qualités paysagères des espaces ruraux (bocages et massifs arborés)
- Valoriser les savoirs-faires traditionnels locaux



16. Patrimoine bâti

Le SPR approuvé propose une cartographie déclinée à trois échelles :

- le noyau historique bâti villageois, secteur A (architecture médiévale et palazzi)
- les abords du village, dans la continuité sitologique et urbaine de ce dernier, secteur B
- le territoire communal dans sa globalité, secteur C.



Secteur A Village de Lama

Patrimoine architectural

- Immeuble remarquable
Torra, casone, palazzi, église
- Immeuble intéressant
Immeuble historique (cf.cadaastre napoléonien)
- ★ Architecture domestique
Four à pain, fontaines...
- Immeuble indifférent
- Immeuble à requalifier
Ruines

Patrimoine urbain

- Passage sous voûte
- Portails remarquables
- Espaces publics remarquables
- Espaces extérieurs à requalifier

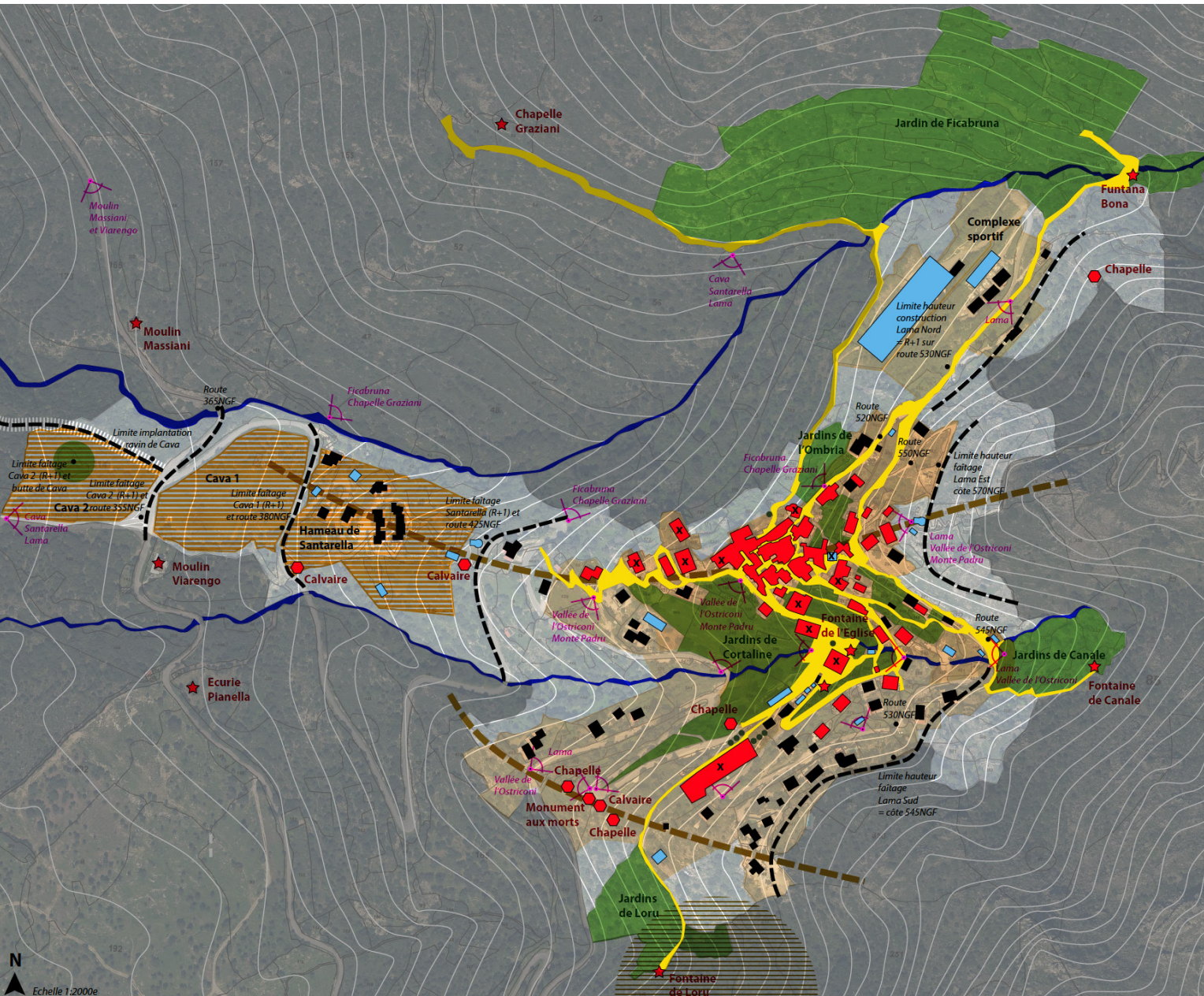
Patrimoine paysager

- Mur de soutènement
- Arbre remarquable
- Jardin ou affleurement rocheux
- ⌵ Panorama
- - - Echappée visuelle



16. Patrimoine bâti

Secteur B Abords du village et hameaux



Patrimoine architectural

- x Immeubles remarquables
Torra, casone et palazzi, église et cimetière
- Immeubles intéressants (habitat)
Architecture vernaculaire villageoise
- ★ Bâtiments intéressants (rural)
- ⬡ Ouvrages remarquables
Calvaire, monument aux morts, chapelles funéraires
- ◆ Immeubles ou équipements à requalifier
Ruines, friches, architecture et équipements peu intégrés
- Bâtiments indifférents
- Périmètre du Plan Local d'Urbanisme
(non arrêté, mars 2017)
- Hameaux de Santarella et Cava (à venir)

Patrimoine urbain

- Espaces publics et chemins historiques
- Espaces publics et chemins indifférents

Patrimoine paysager

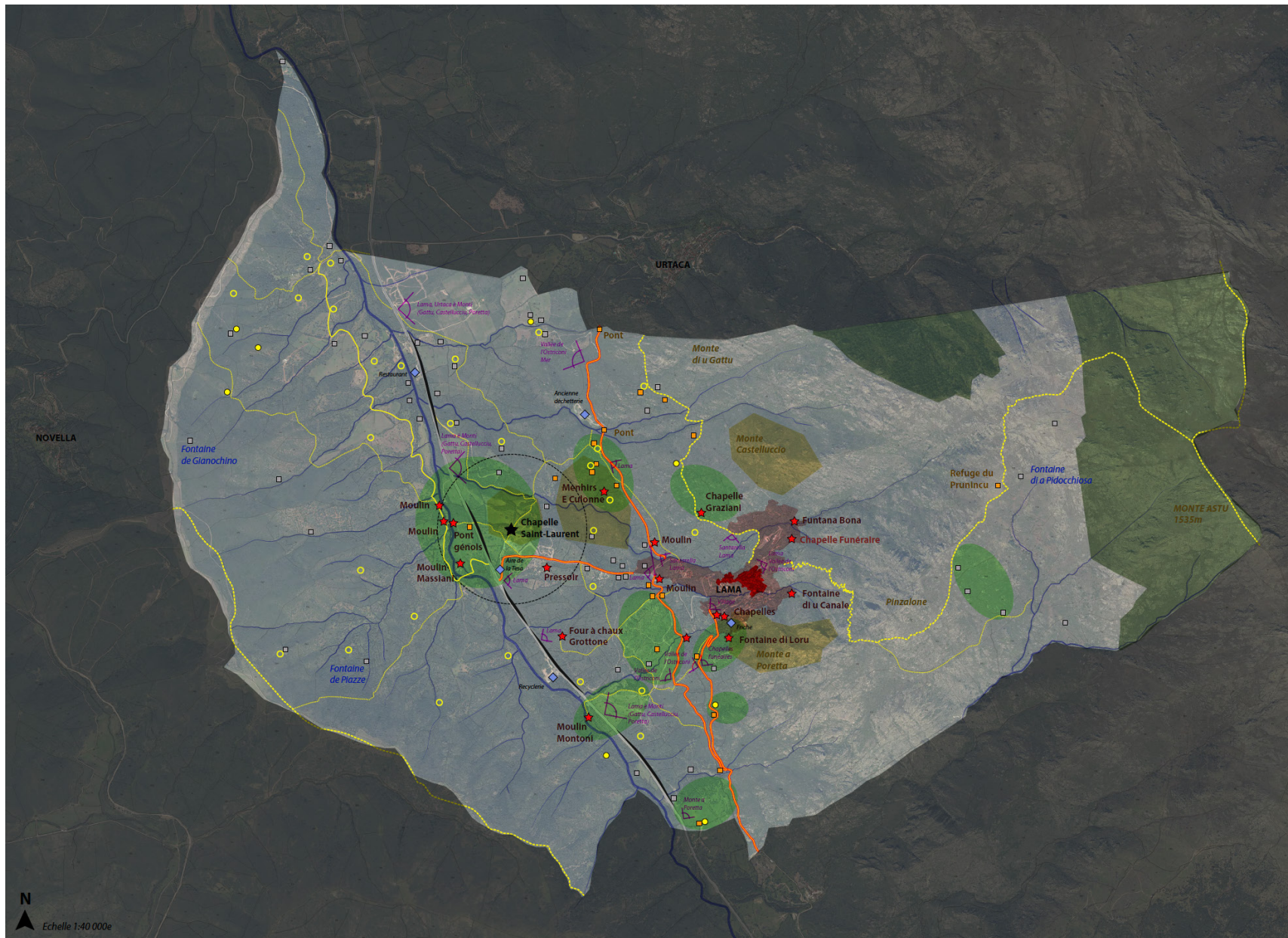
- ∧ Cônes de vue à préserver
- Ligne de crêtes à mettre en valeur
- Limites à l'urbanisation future
- Jardins historiques et terrasses remarquables
- Arbres à protéger

Patrimoine archéologique

- Zone archéologique



16. Patrimoine bâti



- Secteur C**
Grands paysages agricoles et naturels
-
- Séquences paysagères**
- Points de vue à préserver et mettre en valeur
 - Fermeture de perspective depuis la Balanina
-
- Réseaux**
- Cours d'eau
 - Voies publiques remarquables (tracés historiques et repères paysager)
 - Sentiers Intéressants (itinéraires piétons existants et tracés historiques)
 - Sentiers à réhabiliter (tracés historiques)
-
- Paysages anthropiques**
- Paysage agricole remarquable
 - Village de Lama (Détail : se reporter au plan du secteur A)
 - Abords du village et hameaux (Détail : se reporter au plan du secteur B)
-
- Patrimoine bâti**
- Monument historique
 - Monument remarquable
 - Immeuble Intéressant (bâti ruraux historiques et repères paysagers)
 - Immeuble intéressant (bâti ruraux historiques généralement en ruine)
 - Aghja existante et présumée (d'après le cadastre napoléonien)
 - Immeubles et/ou abords à retraiter
-
- Servitudes d'utilité publique**
- Périmètre Monument Historique
 - Zones archéologiques
 - Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique et Zones Natura 2000

N
Echelle 1:40 000e



17. Identification des formes urbaines

Dans les communes soumises aux dispositions spécifiques de la loi Montagne, l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme précise que l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Le PADDUC qui précise les modalités d'application de la loi Montagne au territoire Corse définit dans son livret réglementaire les prescriptions suivantes :

«Dans un territoire soumis à l'application de la loi « Montagne », sont susceptibles d'être étendus les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. En conséquence, le PADDUC pose pour principe, qu'un document d'urbanisme (Carte communale, PLU, PLUi, SCoT) d'une commune ou d'une intercommunalité soumise à l'application de la seule loi « Montagne », qui entend étendre l'urbanisation, doit au préalable, identifier distinctement ces entités urbaines. Ils doivent explicitement apparaître dans les documents d'urbanisme.»

Le PADDUC définit ces différentes formes urbaines comme suit :

1/ Le bourg

Dans la hiérarchie des typologies urbaines, le bourg constitue un gros village présentant certains caractères urbains. «Ils sont le siège de marchés ou de foires et abritent des services élémentaires».

2/ Le village

Les villages, petites agglomérations rurales, sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

3/ Le hameau

La terminologie de hameau fait référence à un petit groupe d'habitations pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés et distincts du bourg ou du village. Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. À l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée.

4/ Le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

Un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment: de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble. [...] Quant à la notion de constructions « traditionnelles », au sens large et au-delà d'un strict sens architectural, elle peut viser des constructions dont la destination n'est pas l'habitation, ce qui, en montagne, eu égard à la



17. Identification des formes urbaines

tradition économique locale, pourrait concerner des bergeries ou des étables, des granges, des fermes voire des bâtiments de « l'industrie » agricole (coopératives fromagères, laiteries...)

5/ Les espaces urbanisés

Outre les possibilités d'extension en continuité de l'urbanisation accordées aux formes urbaines (les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants) prévues par la Loi «Montagne», le régime général de l'urbanisation prévoit la possibilité de densifier les espaces urbanisés. Leur identification est stratégique, en effet la densification de ces espaces répond au double objectifs, d'une part de lutte contre l'étalement et de gestion économe du foncier et d'autre part de réparation du cadre paysager bâti et du cadre de vie. Leur reconnaissance revêt aussi un intérêt socio-économique. Leur identification repose notamment sur:

- *Du nombre et de la densité des constructions;*
- *De l'existence et de la qualité des équipements publics;*
- *De la desserte par les infrastructures de voirie, de distribution d'eau potable et d'électricité.*

Il ressort toutefois, des définitions précédentes, que le bourg, village et le hameau, dans des proportions différentes connaissent une mixité des fonctions et des formes. A l'inverse, le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existant est présenté par la loi comme un espace monofonctionnel, de petite taille et organisé en fonction des contraintes locales qu'elles soient physiques (topographie, hydrologie, climat) ou économique (nécessité due à l'activité, économie de moyens dans l'acte de construire, etc.).

L'identification de ces formes urbaines sur Lama a d'ores et déjà été réalisé au travers du SPR élaboré en parallèle du PLU et approuvé en 2019. Ce document, qui a valeur de servitude d'utilité publique et qui est annexé au PLU, identifie très clairement :

- le village, petite agglomération rurale qui comprend des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux. On y recense notamment la mairie, l'agence postale, l'église, etc...
- les abords du village qui peuvent être catégorisés dans la typologie des groupes d'habitations existants car ils se composent d'un groupe de plusieurs bâtiments qui se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble, en l'occurrence les abords du village. On y recense des fonctions d'habitat mais aussi des équipements collectifs (piscine, théâtre de verdure, cimetière...), des commerces (restaurants), des fonctions d'hébergement hôtelier.
- le hameau de Santarella, qui de par sa taille modeste et le regroupement des constructions appartient sans contestation possible à la typologie hameau.

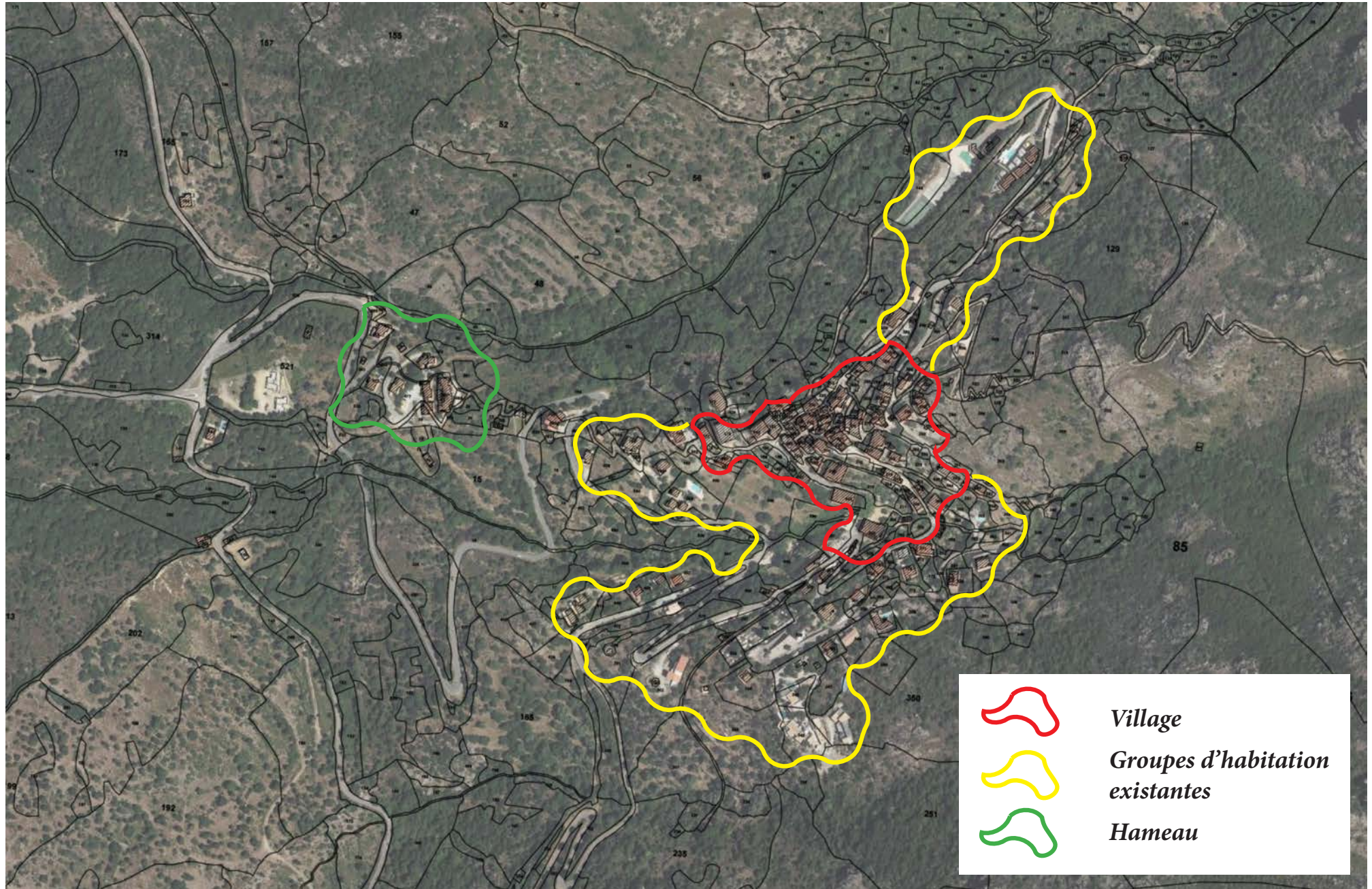
Les deux typologies de bourg et d'espace urbanisé ne sont en revanche pas présentes sur Lama car :

- le village est de dimension trop restreinte et sans fonction de polarité pour être qualifié de bourg
- il n'existe pas d'espace véritablement urbanisé en dehors du village, de ses abords et du hameau de Santarella, mais seulement des constructions isolées

Le PLU reprend logiquement cette identification des formes urbaines présentes sur la commune. Une cartographie en est présentée page ci-après.



17. Identification des formes urbaines urbaines





18. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

La commune de Lama a pour objectif, au travers de la double mise en oeuvre de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de son SPR, de préserver les caractéristiques morphologiques et paysagères de son village. Elle a d'ailleurs traduit cet enjeu majeur dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Par ailleurs, une des orientations forte du PADD est également d'«appréhender l'habitat comme un pilier du développement futur». La commune souhaite éviter un phénomène de «muséification» et souhaite promouvoir un développement urbain qualitatif pour apporter une offre diversifiée de logements sur leur territoire.

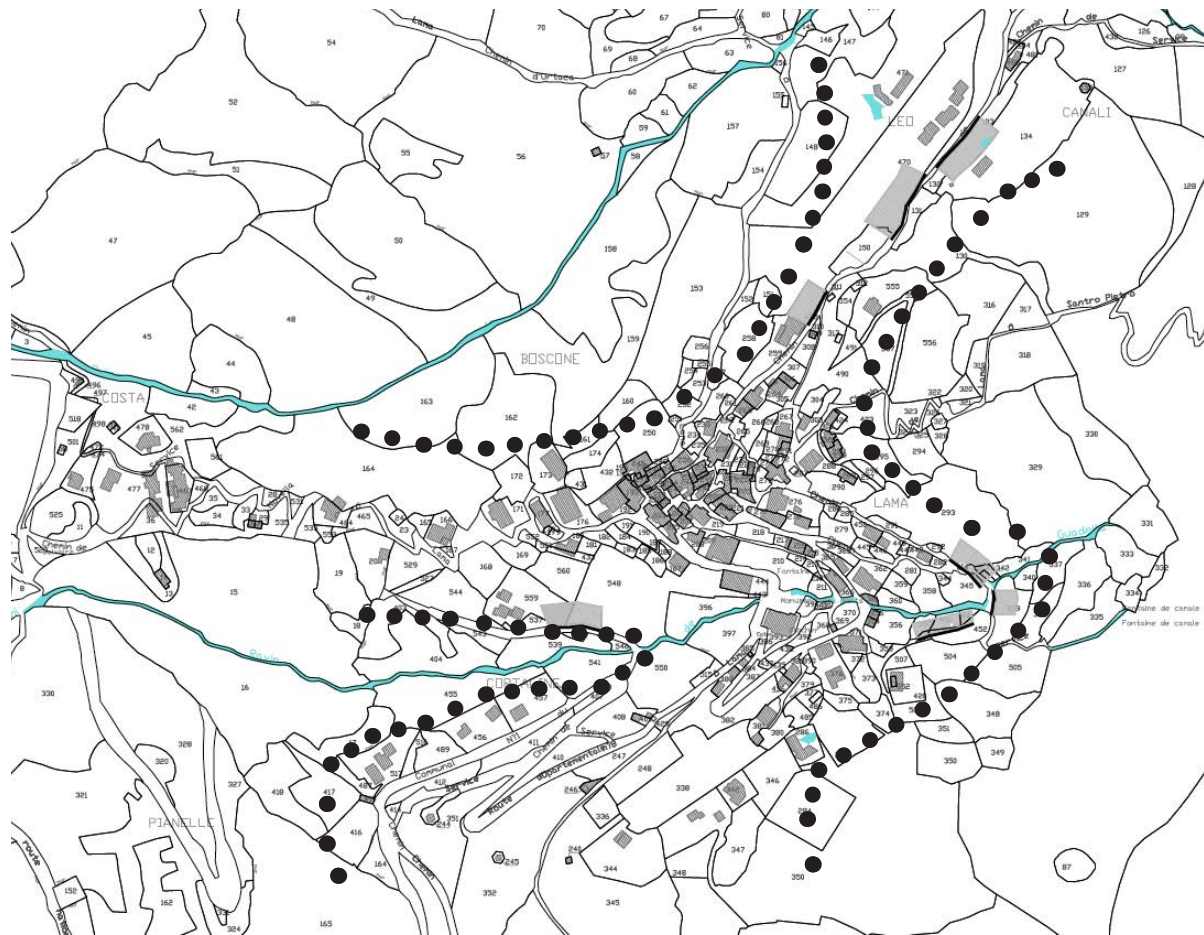
Pour autant, l'analyse des possibilités d'évolutions par densification ou par mutation des espaces bâtis fait apparaître une marge de manoeuvre extrêmement réduite.

En effet :

- le village stricto sensu couvre une superficie totale d'environ 5,4 hectares et présente une forme urbaine compacte, à forte valeur patrimoniale. Son harmonie repose sur un subtil équilibre entre les pleins (le bâti) et les vides (les jardins, les espaces publics, qui recouvrent environ 50% de l'emprise spatiale du village), équilibre qui doit être préservé ce qui n'offre par voie de conséquence aucune possibilité de densification et/ou mutation. Il est en outre très contraint par le relief façonnant son site d'implantation et qui interdit toute nouvelle possibilité d'extension. C'est un espace urbanisé qui peut être considéré comme achevé.

- les extensions urbaines contemporaines sous forme dominante d'habitat pavillonnaire individuel suivent la trame d'implantation potentielle définie par la trame viaire et les fortes contraintes physiques (pentes, enrochements). Elles couvrent une superficie totale de 7,1 hectares dont environ la moitié correspond de fait à des espaces non aedificandi (importante emprise des voiries, contraintes parcellaires, contraintes sítologiques, etc....).

Ces deux espaces concentrent environ les trois quarts des logements de la commune, soit environ 160 logements. Mis en perspective avec la surface urbanisable limitée de ces secteurs (qui imposent un coefficient pondérateur de contrainte d'un minimum de 50%), ils présentent une densité urbaine importante d'environ 25 logements par hectares (sur une base de 160 logements sur 6,2 hectares de surface mobilisable par l'urbanisation). Au regard des impératifs de protection paysagère et patrimoniale et des contraintes sítologiques, une densification et une mutation de ces espaces n'apparaît pas opportune.





18. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Seul le hameau de Santarella, à la trame urbaine moins dense que celle du village et aux contraintes de site moins prégnantes (cf ci-contre), offre des possibilités significatives de densification et mutation.

Pour autant, ce hameau couvre une superficie très réduite et reste contraint sur ses franges (vallon au Nord, route départementale à l'Ouest et à l'Est) ce qui limite le potentiel d'évolution.

En outre, le hameau se situant en contrebas du village de Lama, une densification verticale avec des hauteurs de bâti plus élevées sur le hameau de Santarella n'apparaît pas opportune pour des impératifs de protection et de valorisation paysagère. Aujourd'hui le hameau de Santarella se noie dans le paysage et cette position doit perdurer.

Les espaces bâtis de la commune se caractérisent donc :

- par une surface limitée
- par d'importantes contraintes (de site, de paysage, etc....)
- par une haute valeur patrimoniale,

qui limitent fortement leur capacité de densification et de mutation. La trame urbaine est une trame très figée, comme en témoigne son évolution très limitée dans le temps.





19. Analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles

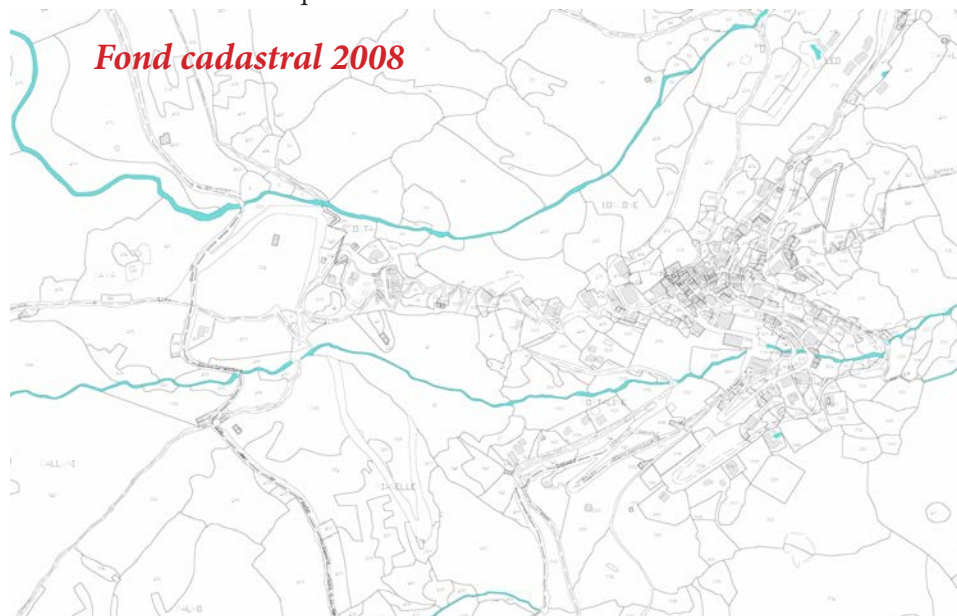
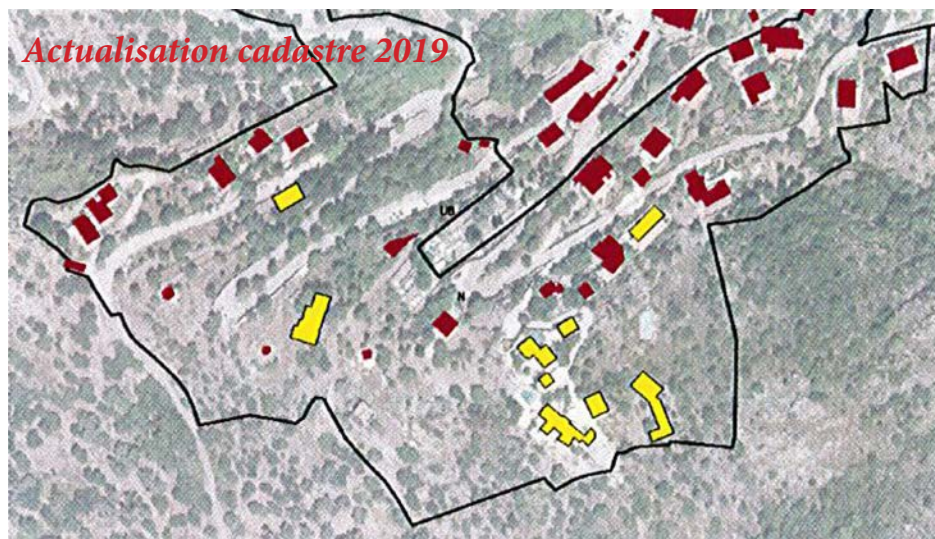
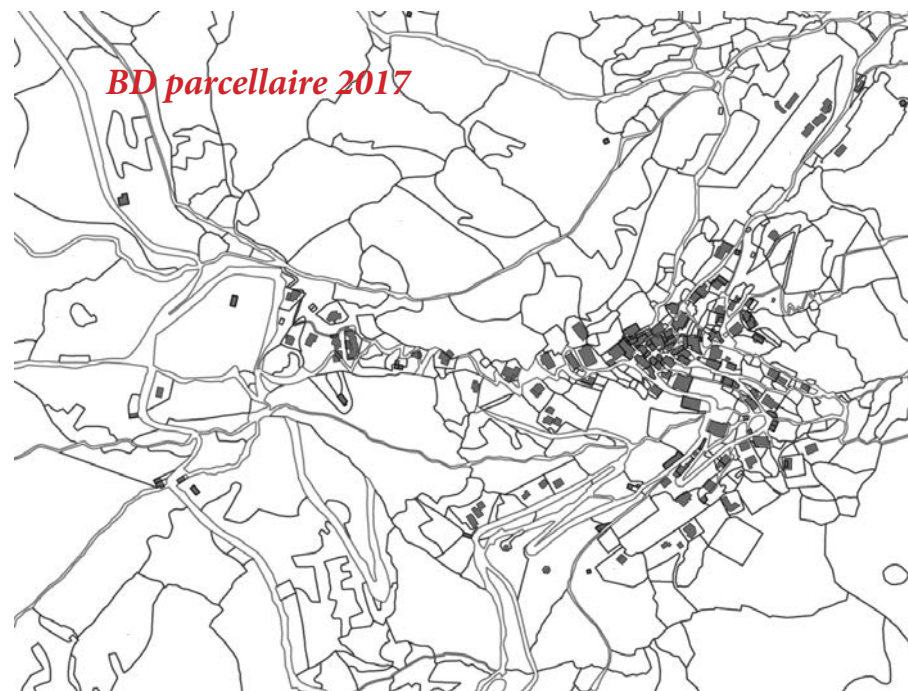
La commune de Lama n'ayant jamais disposé de document d'urbanisme, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au cours des dix dernières années n'est pas aisée, faute de disposer d'un document de référence qui permette des comparaisons.

En outre, le rythme d'urbanisation étant très lent (application du RNU), il n'y a pas eu au cours des dix dernières années de consommation significative d'espace naturel ou agricole au profit de l'urbanisation.

L'analyse de deux supports cadastraux différents (2008-2017) présentés ci-dessous et ci-contre témoigne :

- de l'absence de toute évolution véritablement significative en matière de consommation d'espace sur une période de dix ans
- du caractère très figé de la trame urbaine communale évoqué dans le chapitre précédent.

L'actualisation du cadastre 2019 fait en revanche apparaître des nouvelles constructions sur le flanc Sud du village, articulées notamment autour de l'hôtel Caselattine. Comme en témoigne une analyse sur un laps de temps plus significatif que les seules dix dernières années, ces nouvelles constructions relèvent toutefois bien davantage d'une poursuite très limitée d'une urbanisation dans la continuité du village que d'une classique consommation d'espace au profit d'une ouverture à l'urbanisation au sens classique du terme.





19. Analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles

L'analyse d'autres supports (fonds cartographiques IGN successifs, photoaériennes anciennes, etc....) confirme cette stabilité, même sur un laps de temps sensiblement plus long que les dix dernières années.

Ainsi l'analyse de huit photographies aériennes successives depuis 45 ans (1975, 1982, 1990, 1996, 2002, 2007, 2011 et 2020) telle que présentées pages ci-après fait clairement apparaître :

- l'absence d'évolution significative sur la période 1975-1982, avec aucune consommation d'espace notable. On note que dès cette période l'essentiel de la trame urbaine communale telle que nous la connaissons aujourd'hui est déjà en place. L'enveloppe villageoise (détournée pages ci-après en jaune) couvre alors environ 6 hectares.

- sur la période 1982-1990, deux évolutions significatives avec l'émergence du hameau de Santarella et du pôle d'équipement communal au Nord-Est du village. On note également l'apparition de quelques constructions isolées en piémont du village et en bordure de la route de Pietralba. Cette période marque donc une étape importante avec une diffusion de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe originelle du village, et avec un principe de discontinuité avec celui-ci. Ces évolutions génèrent une consommation d'espace d'environ 3 hectares.

- sur la période 1990-1996, on note un confortement du hameau de Santarella et une poursuite très modérée d'implantation de constructions sur les flancs Sud et Ouest de l'enveloppe villageoise originelle. Il en résulte une nouvelle consommation d'espace d'environ 1 hectare.

- sur la période 1996-2002, on observe aucune évolution significative.

- sur la période 2002-2007, le village s'étoffe vers le Sud avec la construction de l'hôtel Caselatine. C'est environ un nouvel hectare qui est consommé au travers de cette extension villageoise.

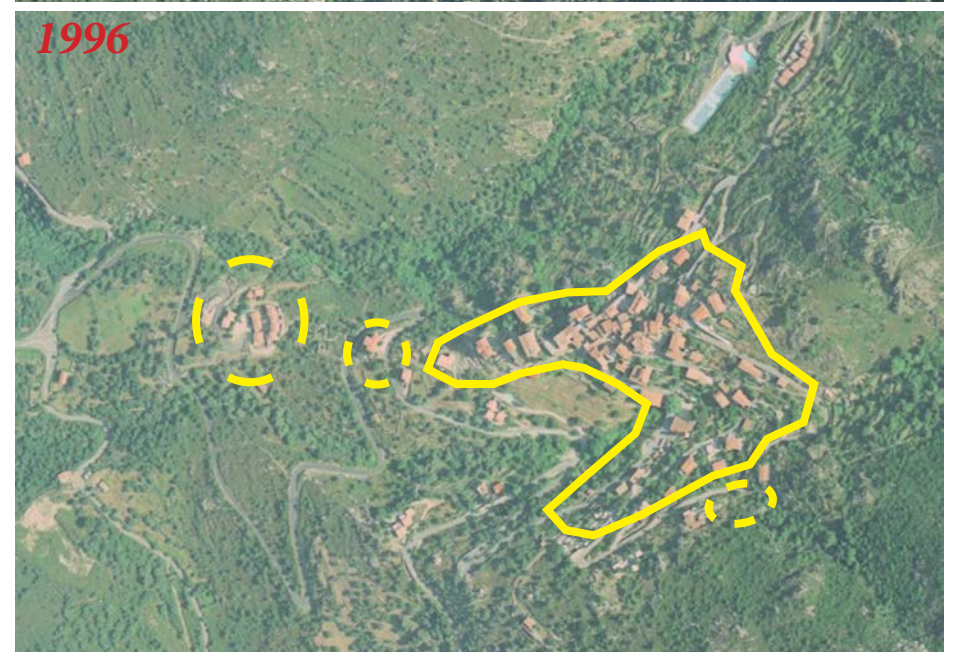
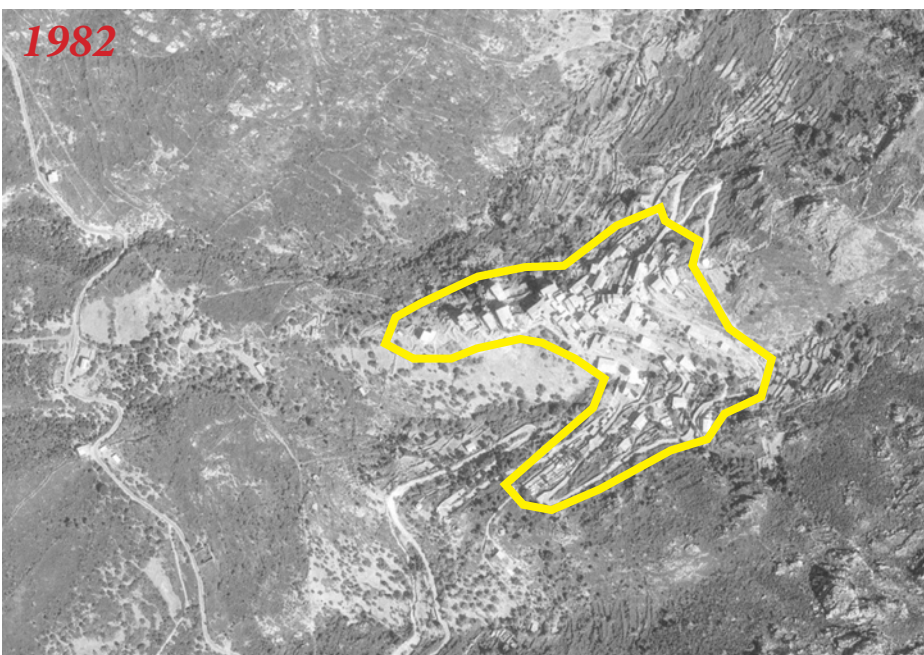
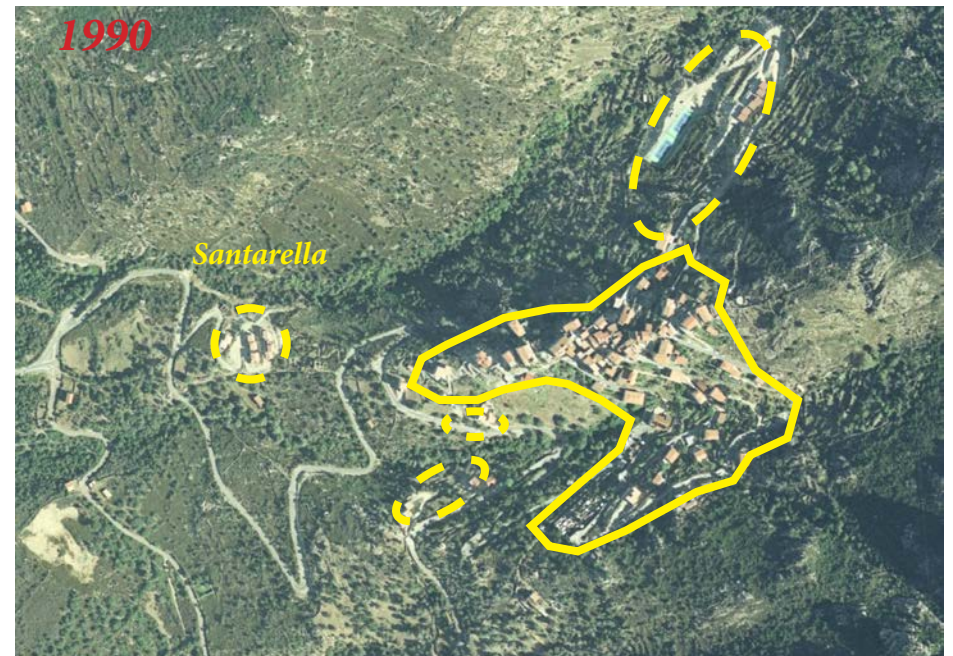
- et enfin sur la dernière décennie, confortement de cette partie Sud du village (cf actualisation cadastre 2019 page ci-avant).

Il ressort donc de cette analyse une faible consommation d'espace au profit de l'urbanisation. Cette faible consommation s'explique notamment :

- par une faible attractivité communale sur les périodes les plus anciennes
- par le caractère très contraint (topographie, maillage viaire, équilibres pleins/vides, etc...) du site du village
- par l'absence de document d'urbanisme permettant une vision urbaine prospective (application du RNU)

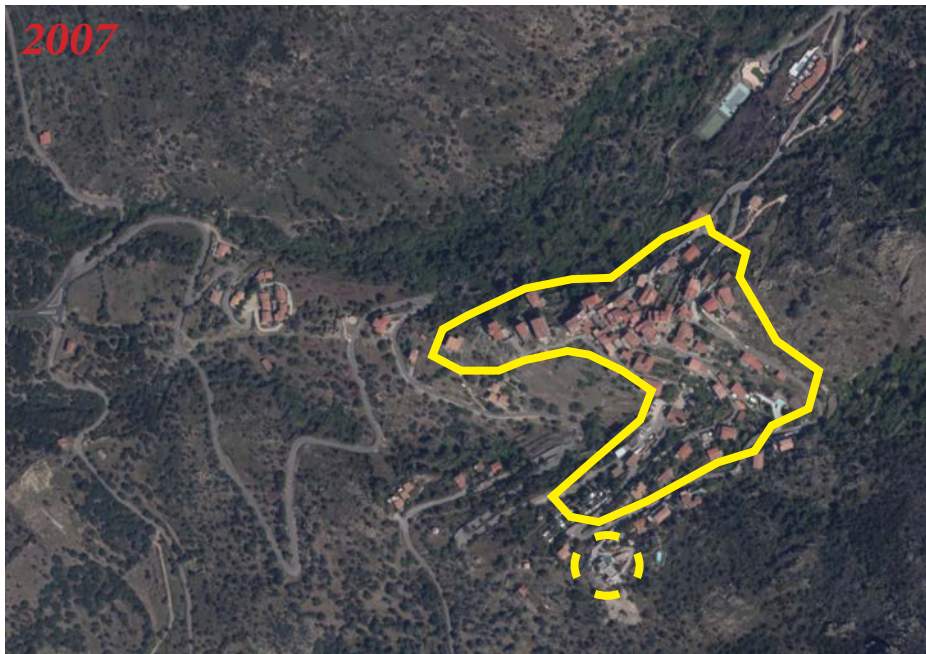
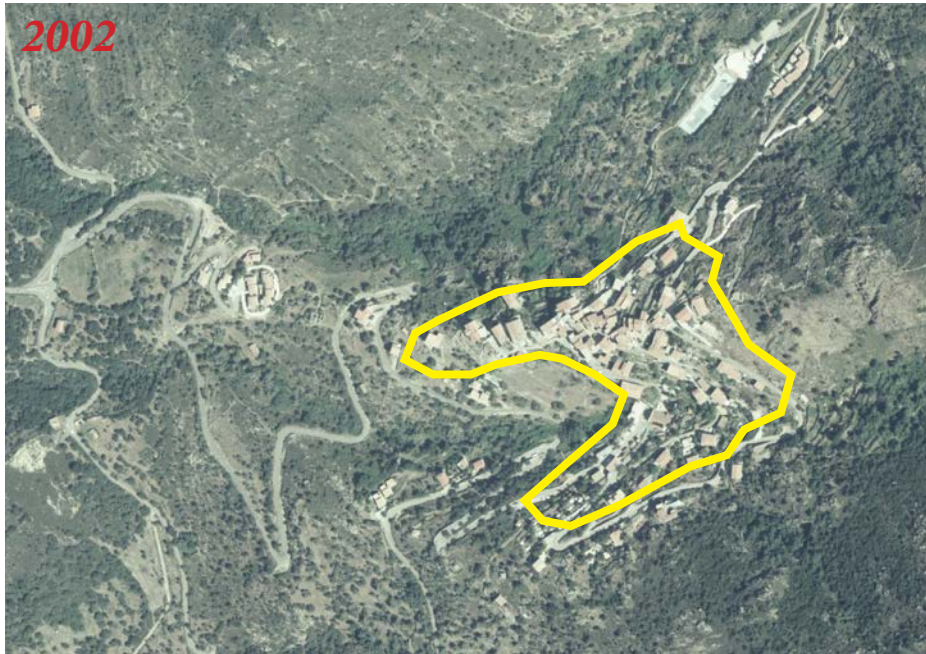


19. Analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles





19. Analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles





20. Synthèse et enjeux

THÉMATIQUE	CONSTAT	ENJEUX
PROFIL DÉMOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none"> - Démographie inconstante, en baisse suite à un regain de dynamisme - Solde migratoire à l'origine des évolutions démographiques - Taille des ménages stabilisée, faible 	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les dynamiques démographiques : comment gérer cette instabilité, où loger de nouveaux habitants ? - Identifier des objectifs de croissance : quel visage pour Lama pour les 10 à 15 prochaines années ? - Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population : comment proposer un développement qui corresponde aux évolutions structurelles ?
PARC D'HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat secondaire très important - Parcours résidentiels peu assurés, difficiles - Faible part de logements aidés - Besoins spécifiques aux évolutions démographiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Définir le choix de développement de la commune : Lama, une commune uniquement touristique, ou commune vivante toute l'année ? - Proposer un parc de logement diversifié : comment répondre aux difficultés liées à l'accèsion à la propriété ? - Maintenir la diversité typologique : comment privilégier les formes alternatives à la maison individuelle pavillonnaire dans la production d'habitat ? - Offrir des conditions d'accès facilitées : quels moyens pour soutenir les ménages en difficulté, traiter les cas d'isolement, de maintien à domicile ?
STRUCTURE SOCIALE	<ul style="list-style-type: none"> - Population vieillissante car impossibilité de s'installer sur la commune - Part importante d'employés et de professions intermédiaires - Bassin d'emploi local 	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer un développement adapté à la population : quelle typologie d'habitat correspond le mieux aux populations âgées ? - Limiter la fuite des populations des jeunes actifs : quel parc d'habitat et quel niveau de services pour conserver la population jeune ? - Appuyer l'économie locale : comment conforter les emplois sur la commune ?
ACTIVITÉ ET ÉCONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> - Sphère présentielle majoritaire - Activité agricole existante et non négligeable - Majorité de petites structures - Activité fortement liée au tourisme - Phénomène de saisonnalité à surveiller (incidence sur le marché immobilier) 	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier les secteurs d'activités : comment éviter la monofonctionnalité de l'économie ? - Conforter l'activité agricole : quels outils peuvent permettre de dynamiser l'agriculture lamaise ? - Pérenniser l'économie : comment éviter les incidences négatives d'une économie saisonnière ? - Comment favoriser la vie de village, le vivre ensemble et les activités ou initiatives locales (événements, rencontres, association, etc.) ?

III/ ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT





1. Données du milieu physique

Relief

La commune se développe sur une altitude comprise entre 120 m et 1535 m.

Le territoire de la commune est constitué d'une plaine de part et d'autre du fleuve l'Ostriconi et il est délimité à l'Est et à l'Ouest par des massifs montagneux qui culminent jusqu'au Monte Astu.

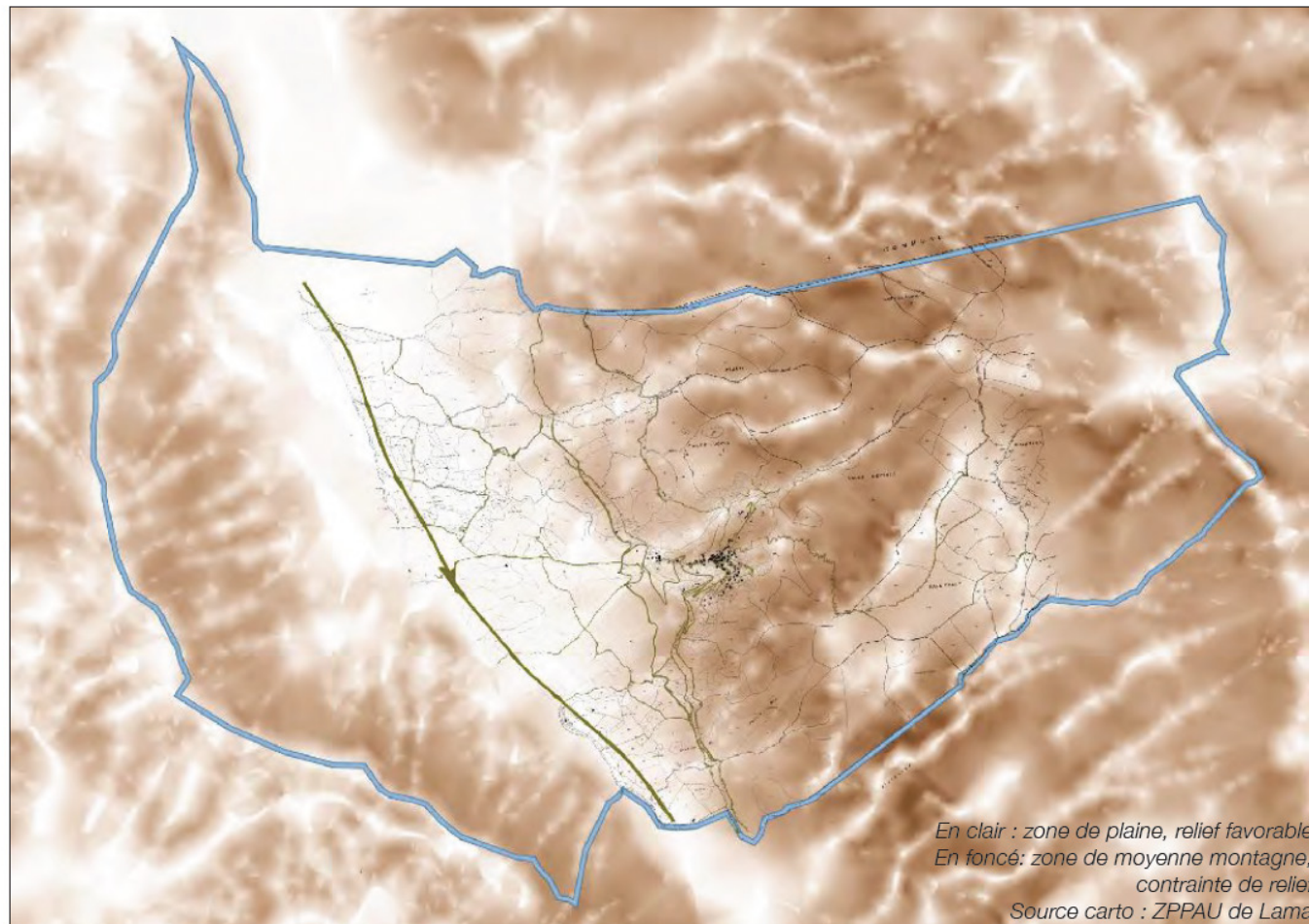
La vallée de l'Ostriconi recueille les eaux de ruissellement de l'ensemble des bassins versant latéraux. Elle représente une vallée structurante.

Le noyau villageois se situe à une altitude de 500 m environ sur une pente générale de 30 à 40% et situé à l'adret.

La contrainte topographique est forte sur le territoire de Lama.

Une attention particulière devra être accordée vis à vis des aménagements à venir, notamment en ce qui concerne les excavations et les remblais qui peuvent fortement impacter l'image et fragiliser l'état initial de l'environnement naturel et bâti.

Relief





1. Données du milieu physique

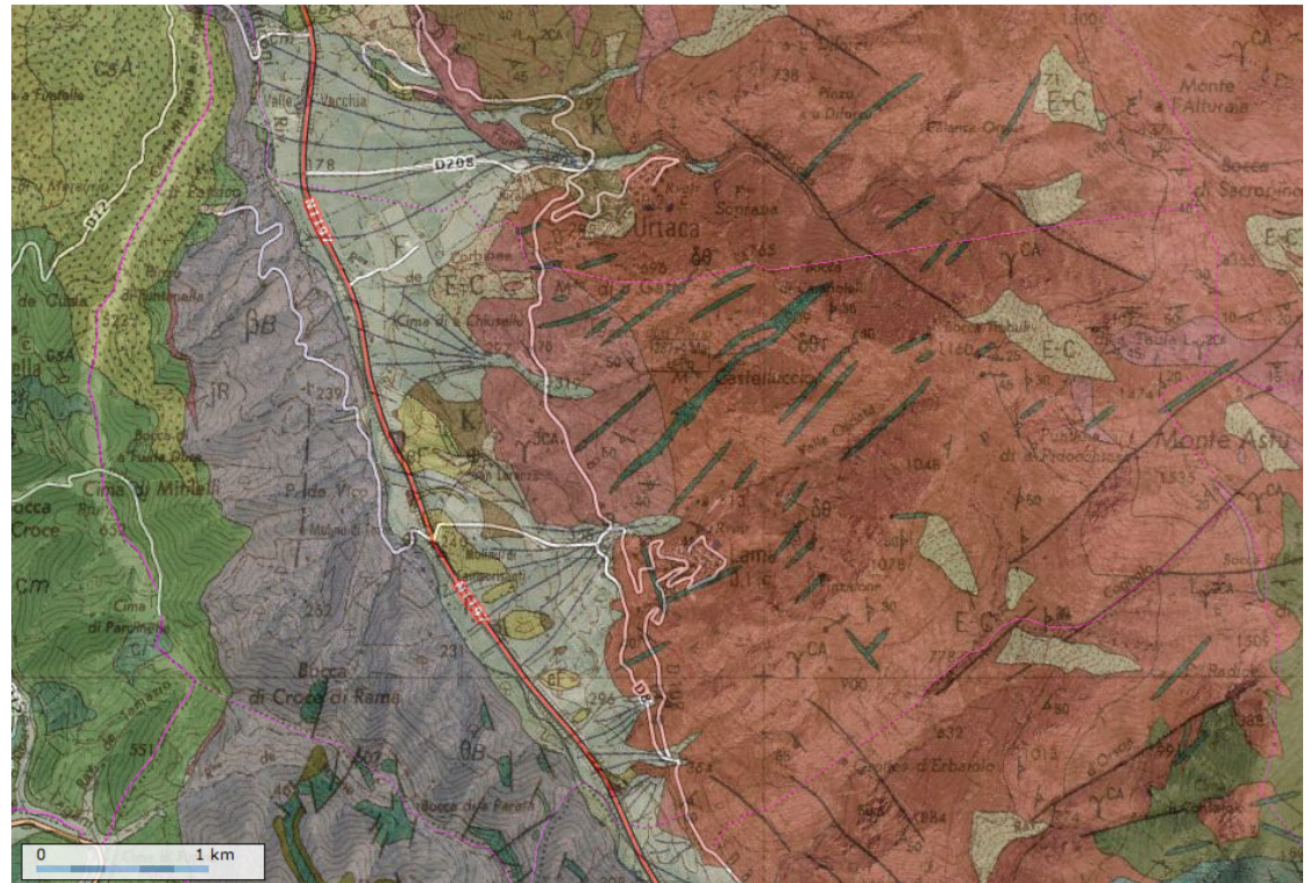
Géologie :

En Corse, le substratum rocheux est réputé peu ou pas perméable. Cela conduit à l'absence de grands aquifères d'importance régionale, la faiblesse des écoulements des sources hors ruissellements directs ou retardés des précipitations. Ce sont les roches fracturées qui offrent les possibilités d'infiltration des eaux, mais elles ne permettent pas l'organisation de vastes réserves.

La vallée de l'Ostriconi fait partie des dépressions centrales qui vont de l'Île-Rousse à Solenzara en passant par Corte. Celle-ci sépare la Corse en deux régions montagneuses distinctes : la Corse granitique au Sud-Ouest et la Corse schisteuse au Nord-Est.

Le territoire communal est composé pour l'essentiel de sols granitiques, ainsi que d'alluvions récentes.

	Leucomonzogranite
	Granodiorite
	Basaltes en coussins
	Système filonien de dolérite
	Alluvions fluviales torrentielles
	Eboulis
	Flysch péliro gréseux
	Cornéennes





1. Données du milieu physique

Sur le versant Ouest de l'Ostriconi, les sols sont formés de basaltes en coussins.

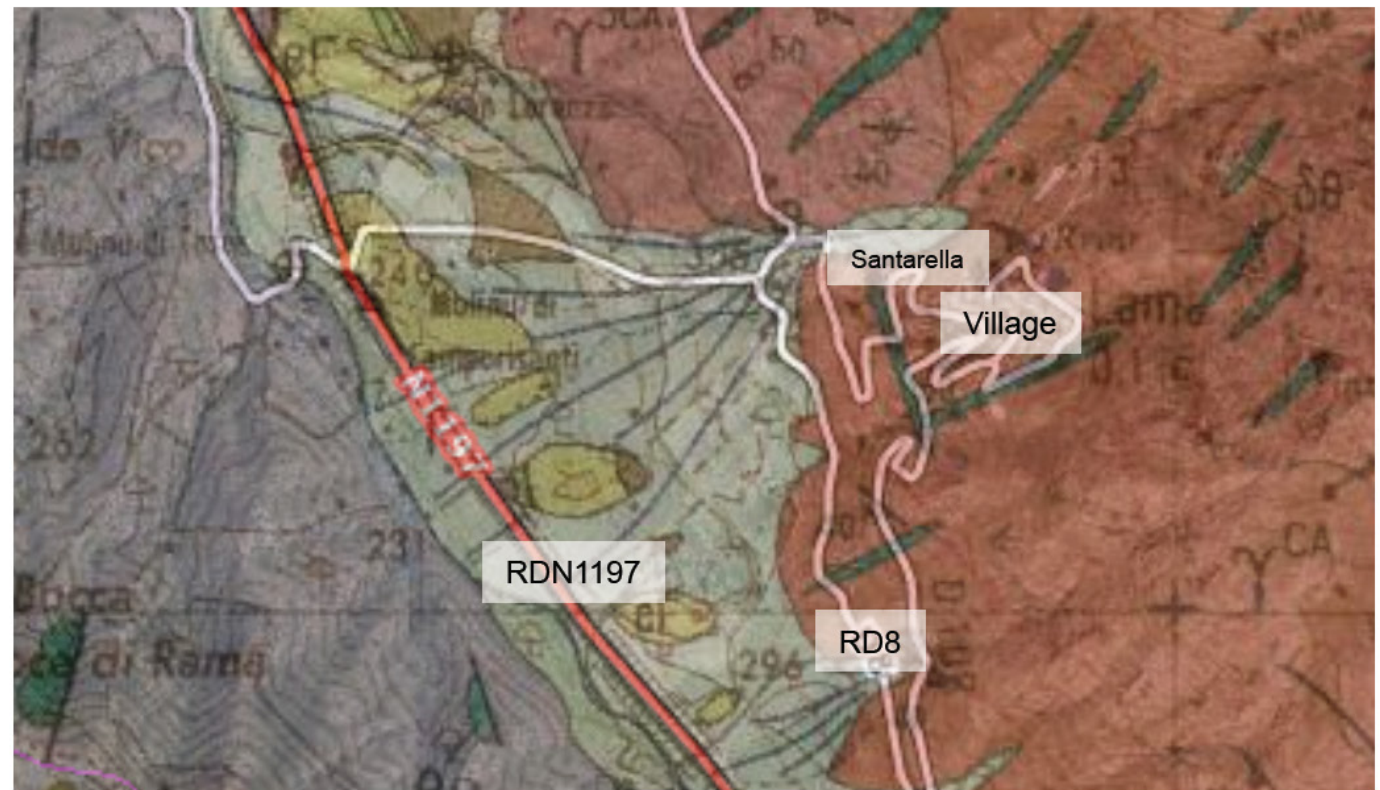
La vallée de l'Ostriconi se démarque par sa composition d'alluvions fluviales torrentielles et de flysch périto gréseux. Cette couche d'alluvions s'élève jusqu'à la frontière artificielle de la départementale RD8.

Au delà, les sols sont composés de zones de granit. Le village et le hameau de Santarella se trouvent dans cette zone granitique.

Les deux formations géologiques principales – granit et alluvions – se différencient par leur perméabilité : le granit est connu pour son manque de perméabilité, à l'inverse des formations d'alluvions.

La partie orientale (à partir du hameau de Santarella) est composée de rochers en affleurement, contrairement à la partie de plaine à l'Ouest où les sols sont meubles. Cette composition hydrogéologique peut avoir des conséquences sur l'absorption des eaux de pluies et le potentiel de ruissellement et de perméabilité.

	Leucomonzogranite
	Granodiorite
	Basaltes en coussins
	Système filonien de dolérite
	Alluvions fluviales torrentielles
	Eboulis
	Flysch périto gréseux
	Cornéennes





1. Données du milieu physique

Topographie et hydrographie :

Alpine par son relief, la Corse présente une diversité géologique et une topographique importante. Le plissement central hercynien (ère primaire) occupe les deux tiers de l'île, de la Balagne et du Monté Cinto jusqu'au Sud de l'île.

Le territoire communal est également marqué par cette diversité topographique. Il est caractérisé par le contraste entre un paysage de plaine de part et d'autre du fleuve Ostriconi et les massifs montagneux aux extrémités Est et Ouest. Les massifs Est sont dominés par le Monte Astu qui culmine à 1535 mètres.

Le village est installé, à une altitude d'environ 500 mètres, sur deux lignes de crêtes. La ligne de crête Sud est peu bâtie, contrairement à celle au Nord, qui concentre une grande partie des habitations villageoises. Pour l'essentiel, le village et sa périphérie directe sont établis sur des pentes très prononcées, de l'ordre de 40%.

Les quelques replats sont généralement le fait de restanques aménagées.

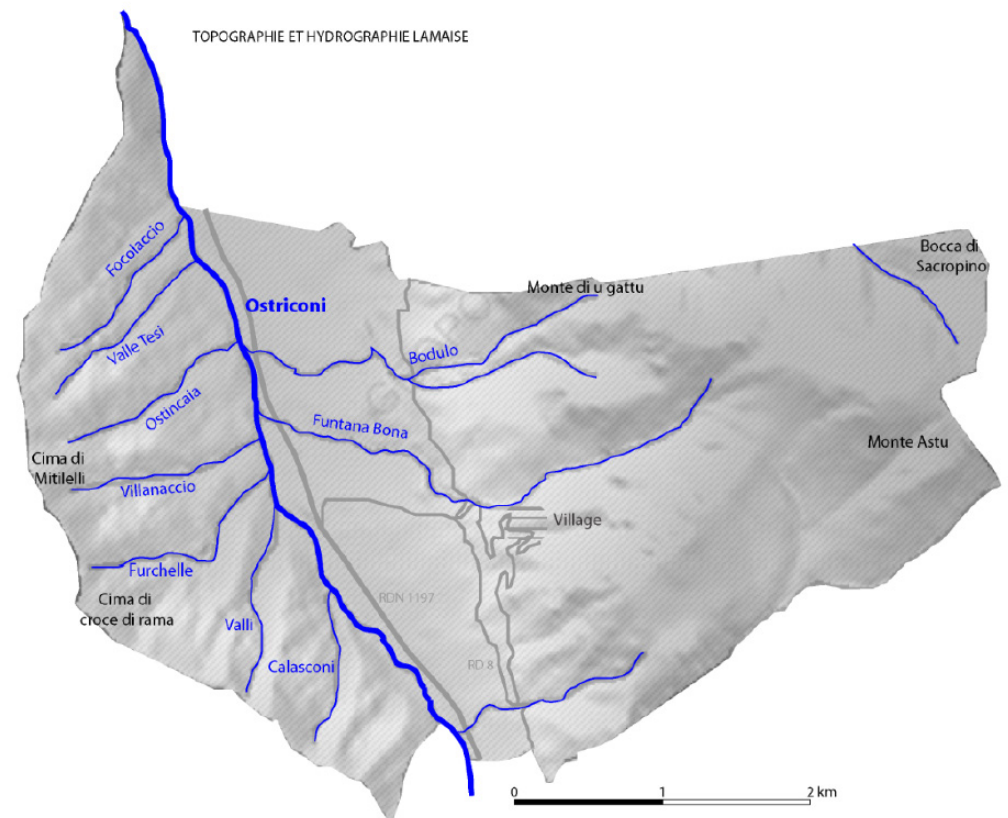
Le fleuve de l'Ostriconi prend sa source au col de Santa-Maria, sur les pentes du Monte Reghja di Pozzu, passe par Pietralba, puis après une trentaine de kilomètres, se jette dans l'anse de Peraiola.

L'Ostriconi draine les ruisseaux qui descendent du flanc occidental du Monte Astu et de la Balagne.

Ces petits cours d'eau sont :

Sur la rive droite : ruisseau de Corbione, ruisseau de Malculo grossi par le ruisseau de Bodulo, ruisseau de Funtana Bona, ruisseau de Felicione, partie du ruisseau de Cugnolu ;

Sur la rive gauche : ruisseau de Focolaccio, ruisseau d'Ostincaia, ruisseau de Villanaccio, ruisseau de Furchelle, ruisseau de Valli, ruisseau de Calasconi et ruisseau de Faciolari.



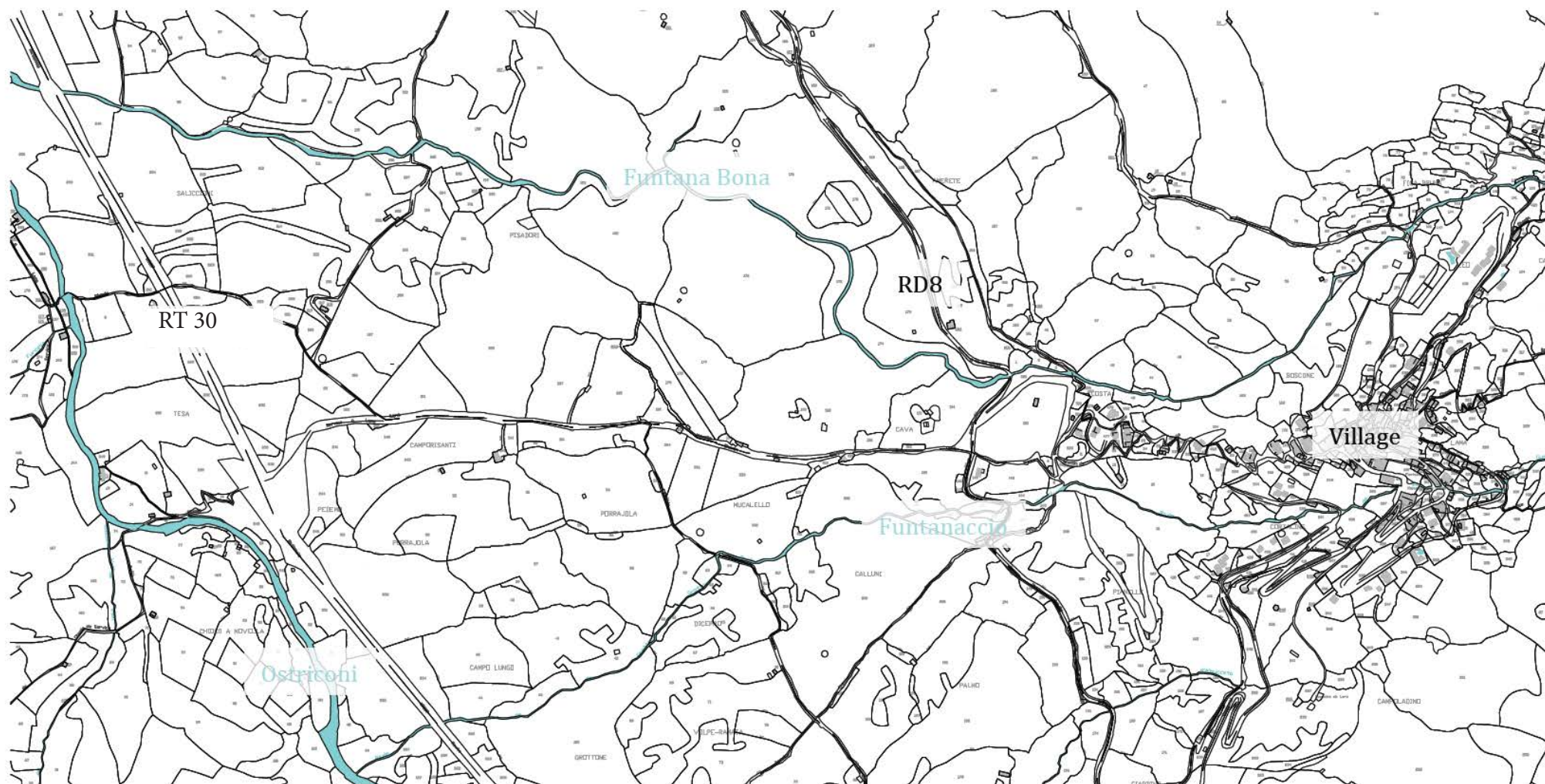


1. Données du milieu physique

Le site du village est circonscrit par deux principaux cours d'eau.

Sur le versant Nord, le village est drainé par le ruisseau temporaire de Funtana Bona, situé en contrebas des habitations, passant au Nord du hameau de Santarella, qui coupe la départementale RD 8 et se jette dans l'Ostriconi.

Le ruisseau de Funtanaccio s'écoule sur le versant Sud du village et se jette également dans l'Ostriconi.





1. Données du milieu physique

Climat :

La Corse est caractérisée par un climat spécifique du fait de son isolement et de son relief très marqué. Elle subit les effets des vents violents qui circulent en mer. Les deux composantes, marine et montagnarde, induisent de forts contrastes entre les zones littorales, l'arrière pays de moyenne altitude et les sommets les plus élevés, tant au niveau de l'ensoleillement, des températures que des précipitations.

La répartition géographique de la pluviométrie est fortement conditionnée par l'altitude.

Lama est marquée par des périodes d'importantes sécheresses, notamment lors des étés de 2003 et 2006 et est sujette au risque incendie.

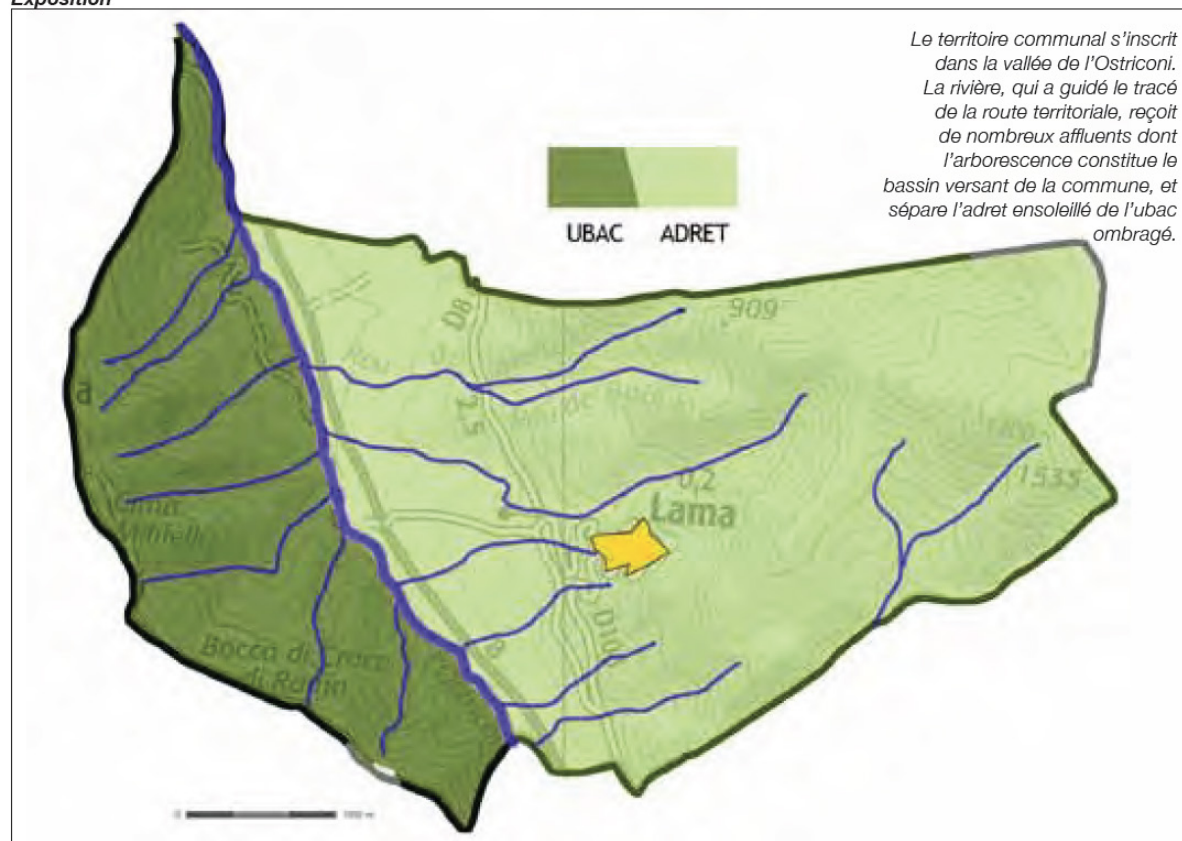
De par sa situation, la vallée de l'Ostriconi est un goulet ouvert aux vents d'ouest et de nord-ouest dominants, où les températures sont proches de celles du littoral balain.

Mais en raison de leur exposition, les deux versants de la vallée présentent des paysages très différents.

L'adret (sulana), rocailleux avec des arêtes déchiquetées sur les hauteurs, est sec, avec peu d'arbres en dehors des proximités villageoises. À l'adret, les nombreuses terrasses de cultures depuis longtemps abandonnées, ont été mises au jour par le terrible incendie de 1971 qui ravagea toute l'olivieraie de la vallée.

L'ubac (umbria) est une suite de collines arrondies, très vertes, couvertes d'un maquis méditerranéen traditionnel, avec de nombreux oliviers près du lit de la rivière.

Exposition





2. Espaces naturels et biodiversité

Grand paysage :

La commune de Lama se situe de part et d'autre de la route départementale RT 30 ou Balanina et du fleuve Ostriconi, sur une superficie totale de 1988 hectares.

Elle présente :

- deux zones de moyenne montagne, situées aux extrémités Est et Ouest de la commune ;
- une zone de plaine alluviale.

Le village est situé à 500 m d'altitude à flanc de coteau, sur une pente générale de 30 à 40 %.

La végétation de la plaine de Lama est assez représentative de la végétation de la région.

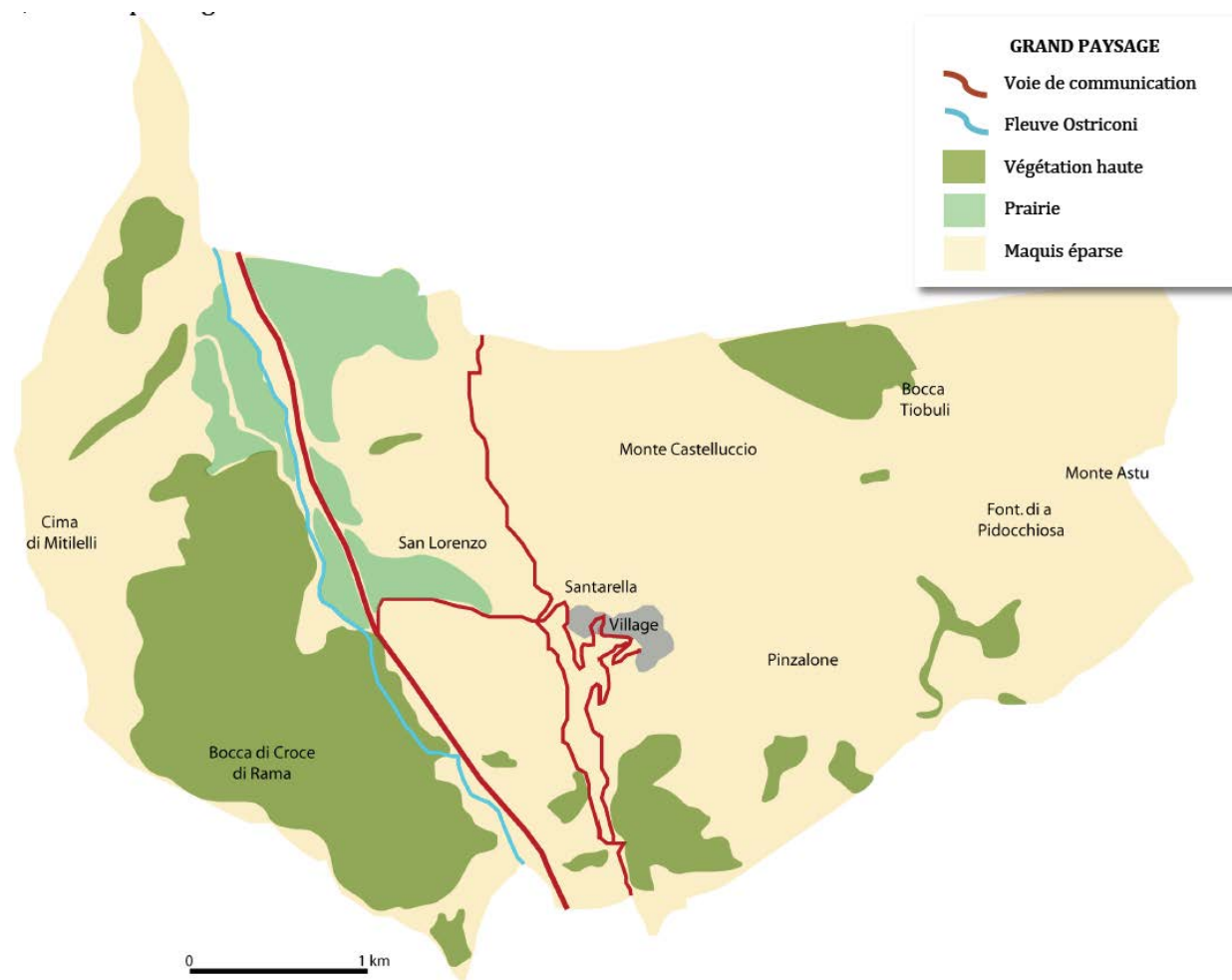
Le maquis prédomine très largement, signe d'un abandon des terres agricoles, et du passage d'incendies.

Les deux parties de la plaine, divisée par l'Ostriconi, présentent des morphologies totalement différentes du point de vue de la pente, de la végétation, mais aussi du type de sol.

La partie Est est constituée d'un plan, mais peu cultivée. Plusieurs terrains sont cependant des prairies.

La partie Ouest est davantage vallonnée et même parfois très pentue, on y trouve de très nombreux oléastres et oliviers centenaires. La végétation alterne entre maquis forestier et sous bois. Des prairies sont présentes en fond de vallée, mais la principale culture reste l'olivier.

La zone de montagne s'étend principalement dans la partie Est, à partir du village. La végétation y est composée de maquis bas plus ou moins dense et de crêtes rocheuses.





2. Espaces naturels et biodiversité

Grand paysage :

Le schéma ci-contre extrait des études de l'AVAP de Lama illustre la structure paysagère communale.

A l'échelle du Pays de Balagne, la commune de Lama fait partie des villages qui s'inscrivent dans une logique de piémont.

La commune s'organise autour de trois unités paysagères principales : la plaine alluviale, le piémont, la montagne.

Chacun de ces paysages comprend des entités particulières :

La montagne

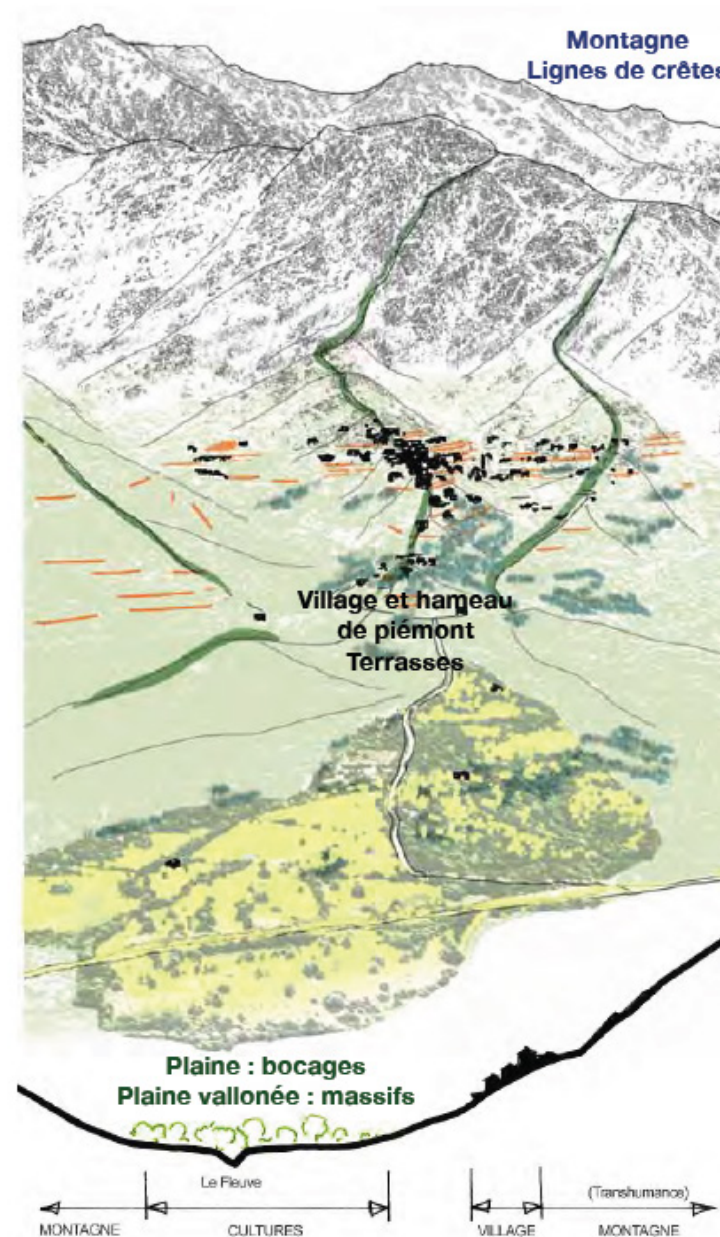
Qui se caractérise par les lignes de crêtes et comprend les paysages naturels remarquables du Massif de Tenda (cf. espaces naturels protégés).

Le piémont (coteaux)

Sur lequel s'est développé le paysage bâti du village et ses abords en terrasses, à l'adret et la culture de l'olivier à l'ubac, dans la zone humide.

La plaine

Marquée par le paysage «anthropique» agricole : la culture de l'olivier.





2. Espaces naturels et biodiversité

Grand paysage :

Vue de Cima di Mitelleli et di U Mercuriu depuis le village



Vue du village et des contreforts du Monte Astu depuis l'Ouest



Vue du village et les contreforts du Monte Astu depuis l'Ouest



Nationale « A Balanina », circonscrite par des massifs imposants



Plaine de l'Ostriconi vue depuis le village



Vallée de l'Ostriconi avec en arrière plan l'anse de Peraiola





2. Espaces naturels et biodiversité

La zone de montagne – Monte Astu :

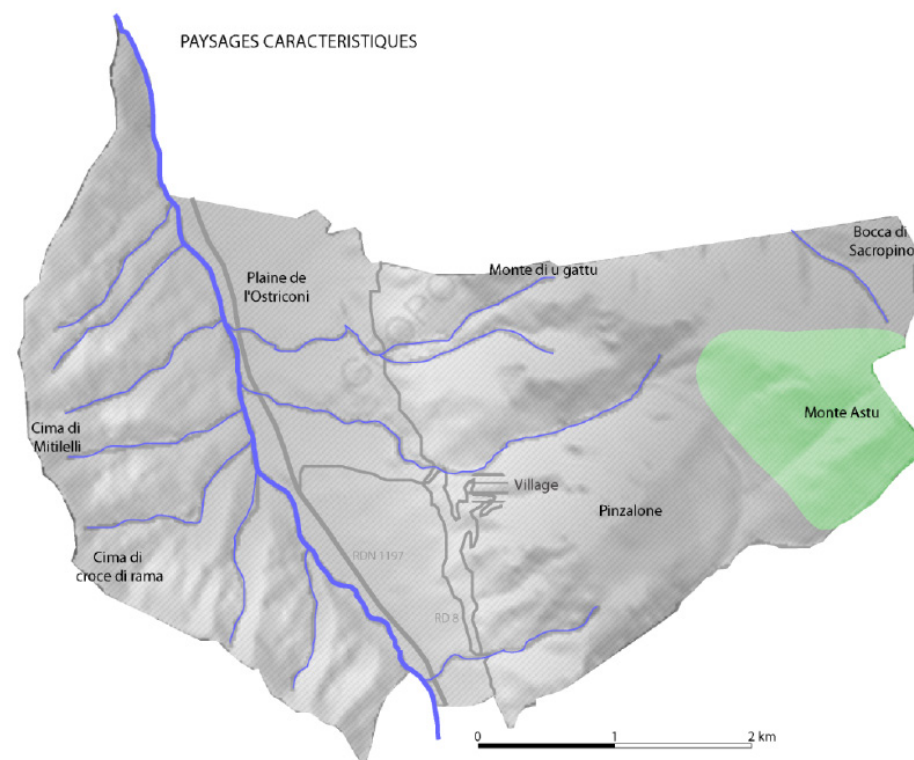
Le Monte Astu occupe la partie orientale de la commune et représente un élément paysager structurant pour la commune. Culminant à 1 535 mètres, ce massif appartient à la chaîne de montagne bordant le flanc Est de la nationale Balanina et constitue, avec Cima a Muzelli, Monte Ambrica, Monte Filetto et Bocca di Vezzu, l'amorce du désert des Agriates. Dite chaîne de Tenda, cet ensemble montagneux est donc dominé par le Monte Astu, sur la commune de Lama. Cette ligne de crête sépare la vallée de l'Ostriconi et le Giunssani à l'Ouest avec le Haut Nebbio et l'ancienne piève de Bigorno dans la basse vallée du Golo à l'Est.

Ce massif n'est donc pas uniquement une entité caractéristique de la commune de Lama, mais de la Balagne de manière générale.

Le village de Lama, implanté sur ses piémonts, est donc fortement associé à cette image identitaire que représente le Monte Astu.

A cheval sur les communes de Lama et de Sorio, ce massif se caractérise par un paysage de maquis et par la formation de pierres schisteuses ou granitiques. A son sommet, la végétation est éparse et laisse place aux formations rocheuses. L'ensemble donne un caractère assez sombre et sévère.

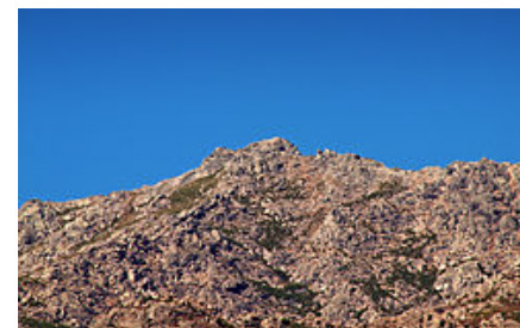
Depuis le village, le Monte Astu n'est pas visible, masqué par les contreforts du Pinzalone. Depuis le village, un sentier de randonnées permet l'accès au Monte Astu, avec un dénivelé de 1 000 mètres. Ce sentier fait partie d'une boucle qui passe également par Urtaca, avec l'ascension de Bocca di San Pancrazio et de Cima a Muzzelli.



Vue depuis le sommet



Sommet du Monte Astu





2. Espaces naturels et biodiversité

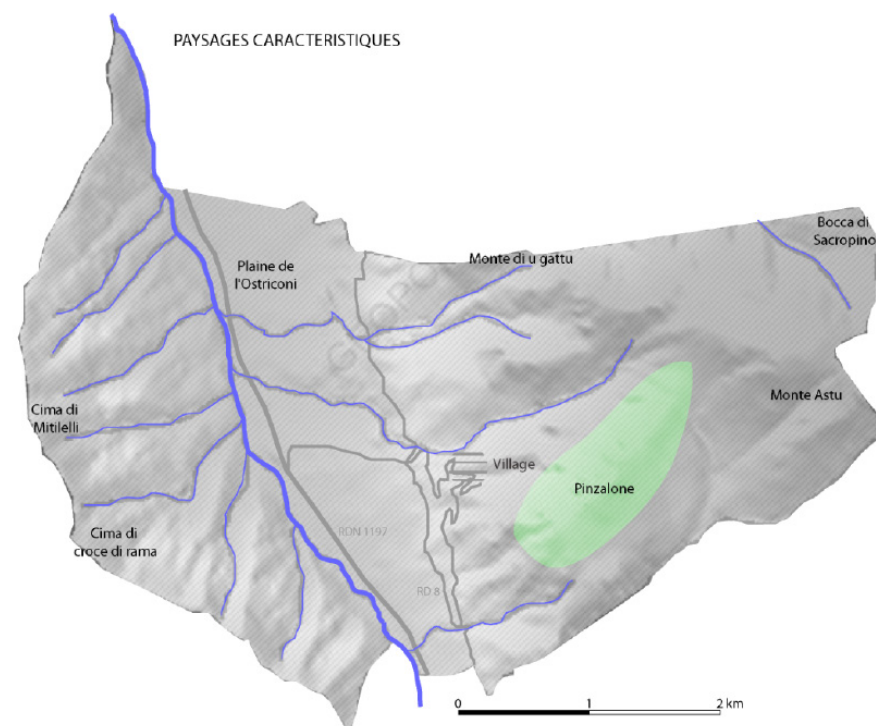
La zone de montagne – Mont Pinzalone :

Cette montagne constitue les contreforts du Monte Astu et le relief le plus présent et visible depuis le village. Situé à moins de 500 mètres à l'Est du village, Pinzalone culmine à 1 078 mètres d'altitude. De caractéristiques similaires dans la géologie et dans la morphologie au Monte Astu, il arbore des différences selon ses versants.

Implanté sur un axe Nord-Est/ Sud-Ouest, le Pinzalone présente un versant Nord-Ouest plus abrupt que le versant Sud-Est. Le premier versant – celui du village – présente des formations particulières qui s'élèvent et dessinent des petites buttes pointues. Le versant Sud-Ouest dessine des pentes plus douces et se démarque par un relief moins marqué. La végétation y est plus basse et moins dense. Quelques terrasses laissées en friche témoignent d'un passé agricole sur ce versant.

Le sentier de randonnée vers le Monte Astu propose l'ascension du Mont Pinzalone et suit sa ligne de crête vers le Nord. Sur le chemin, un refuge –dit de Prunincu – propose une halte pour les randonneurs.

Depuis le Pinzalone, la vue est dégagée sur la plaine de l'Ostriconi jusqu'à son embouchure, à l'anse de Peraiola. Les massifs constituant le rempart Ouest de la Balanina sont également très perceptibles.



Vue depuis la plaine



Vue depuis le village





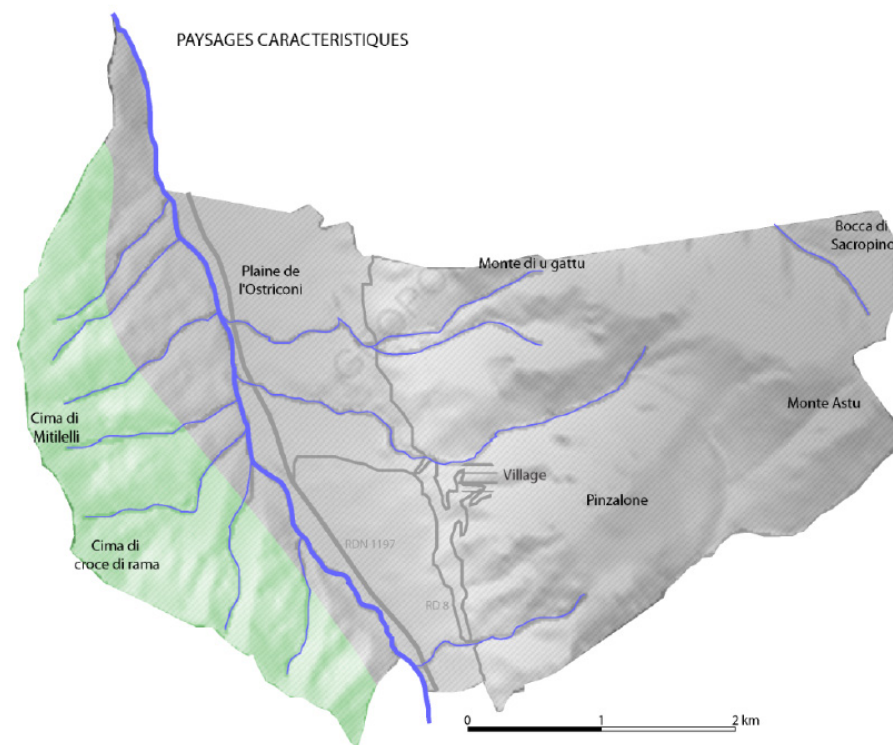
2. Espaces naturels et biodiversité

La zone de montagne – Cima di Mitilelli :

Cima di Mitilelli forme une ligne de crête en limite communale Ouest. Culminant à 652 mètres, cette chaîne de montagne offre un relief dégressif en direction du Nord. Bien que d'une hauteur moindre et aux pentes moins abruptes, Cima di Mitilelli n'en est pas moins impressionnante et imposante. De nombreux cours d'eau prennent leur source sur ses hauteurs et creusent des vallons profonds.

L'ensemble montagneux présente toutefois des pentes relativement douces et arborées. La végétation, de type méditerranéen, dessine un dégradé de densité végétale avec la proximité à la rivière de l'Ostriconi.

Cette différence du couvert végétal s'explique moins par le climat que par l'activité agricole ancestrale. Les conditions offertes par la présence de la rivière et de terrains aux pentes douces étaient optimales pour la culture, notamment d'oliviers. L'incendie de 1971 ayant ravagé une grande partie des oliveraies, ce paysage conserve les marques du passé. La végétation tarde à reprendre ses droits, mais se reconstruit progressivement. Aujourd'hui, les terrains les plus proches de l'Ostriconi sont à nouveau cultivés ou utilisés pour des activités de pâturage.



Vue depuis la RD 8



Vue depuis Cima di E Chuiselle





2. Espaces naturels et biodiversité

La plaine de l'Ostriconi :

L'Ostriconi prend naissance sur les pentes du Monte Reghia di Pozzo sur la commune de Pietralba et se jette dans la mer à l'anse de Peraiola. S'écoulant sur un axe Sud-Est/Nord Ouest, cette rivière dessine une vallée dite Paesi d'Ostriconi et démarque les deux micro-régions de Nebbio et du Giunssani.

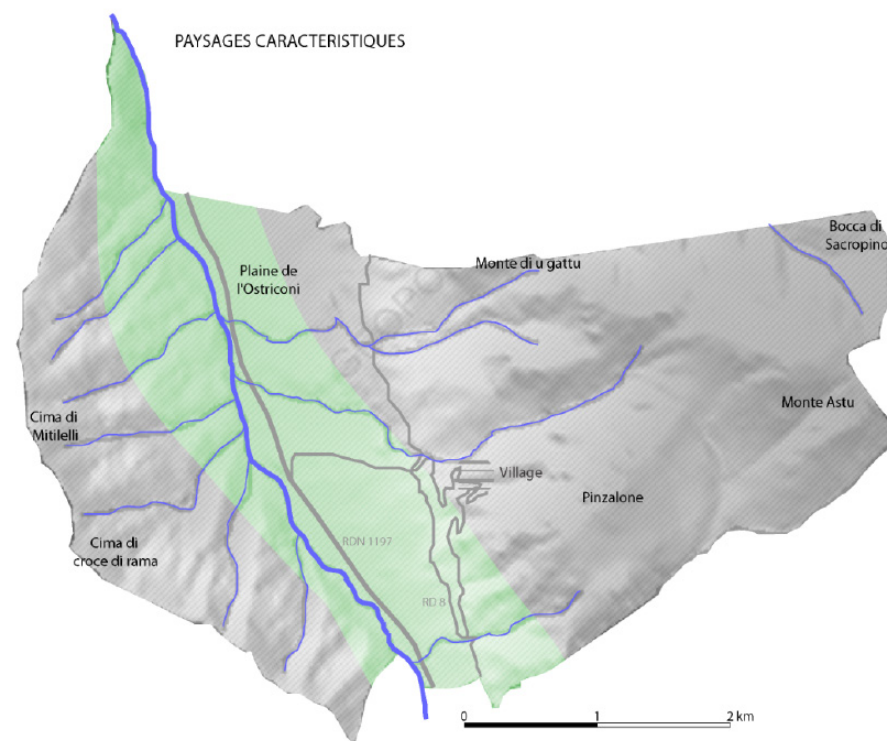
Plusieurs de ses affluents se trouvent sur la commune de Lama, notamment les ruisseaux de Calasconi, de Valli, de Furchelle, de Villanaccio, de Funtana Bona, de Malculo, d'Ostinaica, de Valle Tesi, de Focolaccio et de Gargalagne.

Traversant la commune de Lama sur un axe Sud/Nord, la rivière est longée tout le long par la route territoriale RT 30. De part et d'autre du cours d'eau, les terres sont généralement cultivées ou laissées en pâturage. Jusqu'au XIX^{ème} siècle, les oliveraies couvraient le fond de la vallée jusqu'à mi-versant. Restée longtemps le berceau d'une culture oléicole riche, l'incendie de 1971 a marqué une rupture dans l'occupation et les usages de cette vallée. Aujourd'hui, l'identité de la plaine est en reconstruction et la volonté communale porte sur l'implantation pérenne d'activités agricoles.

Quelques anciens moulins à huile ont été restauré et témoignent de cette activité ancestrale.

La vallée de l'Ostriconi sur la commune de Lama se caractérise par une alternance d'espaces ouverts (prairies ou terres cultivées) et de boisements épars. Hormis le long des cours d'eau et en fond de vallon, la végétation de type pinède est peu dense.

Cette entité paysagère dégage une ambiance aride, où la végétation s'adapte à des conditions de régions sèches et ventées. La plaine étant d'une forme large et évasée, elle offre des perspectives exceptionnelles vers les massifs qui l'entourent.



Vues depuis le village



Vue depuis la RD 8





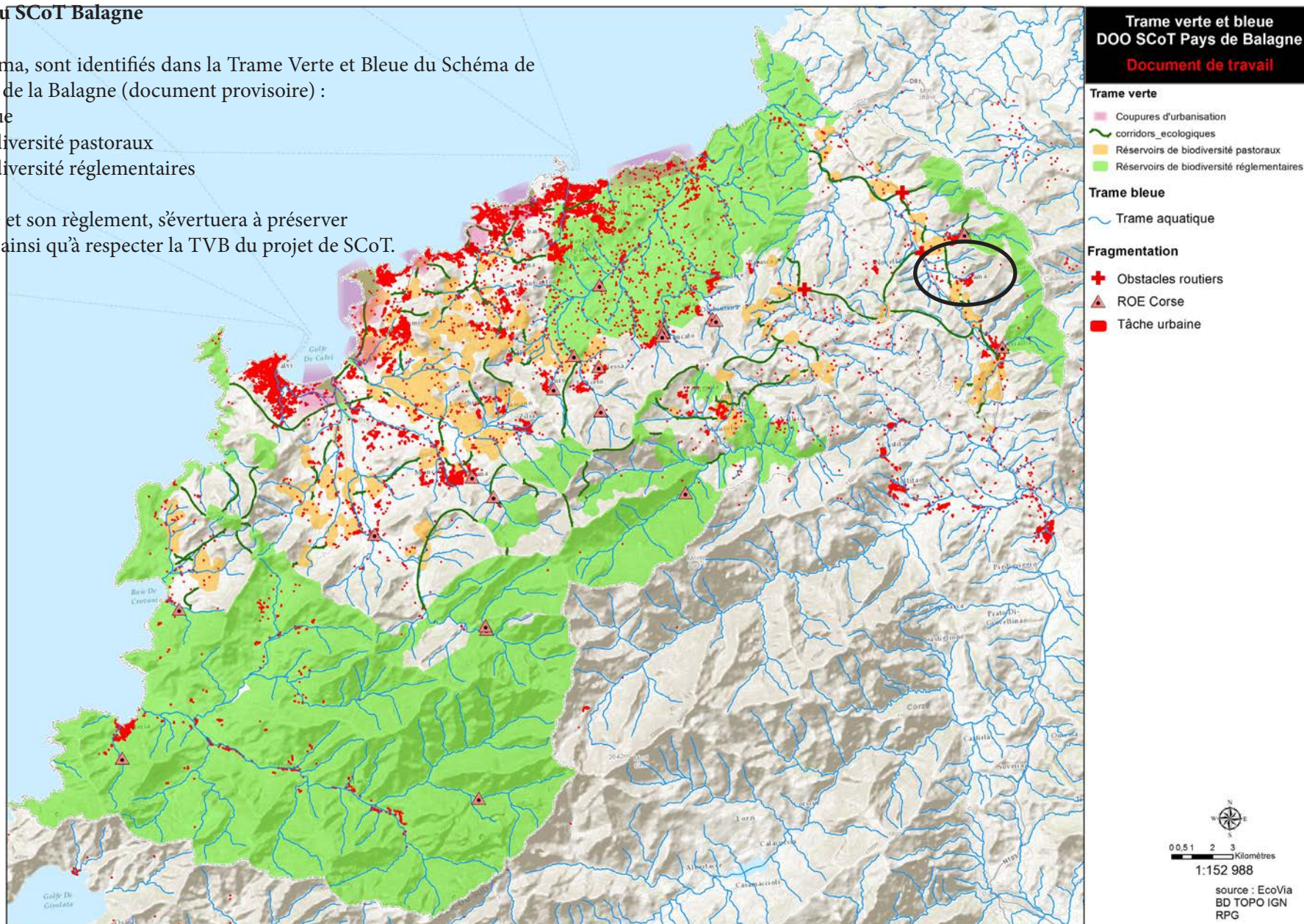
2. Espaces naturels et biodiversité

Trame Verte et Bleue du SCoT Balagne

Sur la commune de Lama, sont identifiés dans la Trame Verte et Bleue du Schéma de Cohérence Territoriale de la Balagne (document provisoire) :

- un corridor écologique
- des réservoirs de biodiversité pastoraux
- des réservoirs de biodiversité réglementaires

Le PLU, via son zonage et son règlement, s'évertuera à préserver ces ensembles naturels ainsi qu'à respecter la TVB du projet de SCoT.

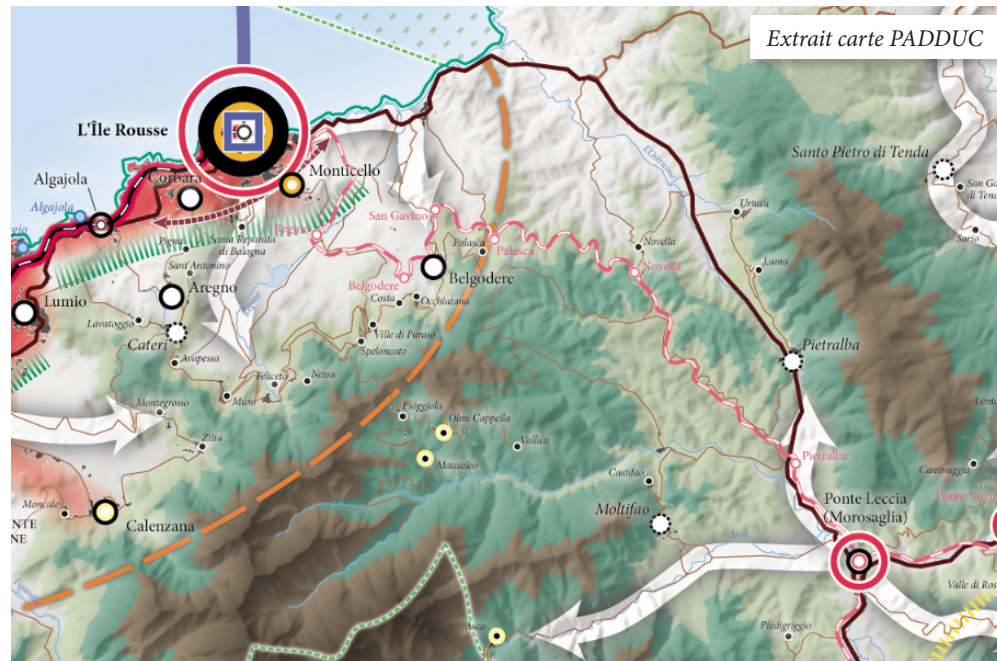




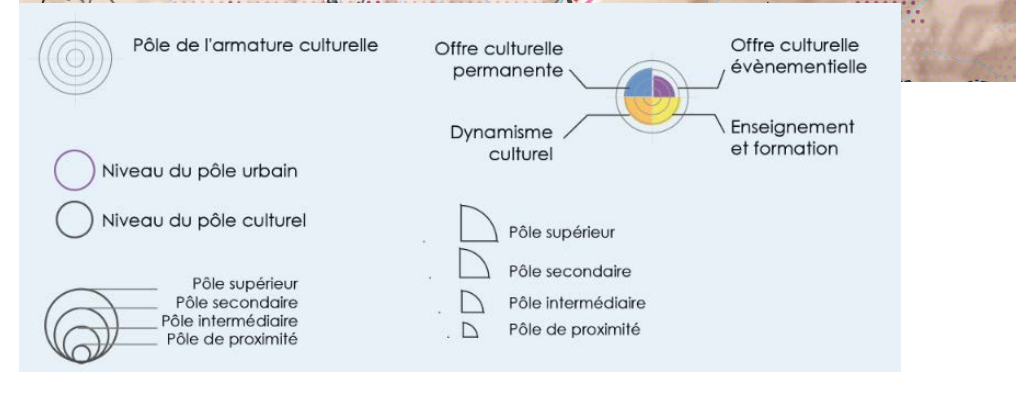
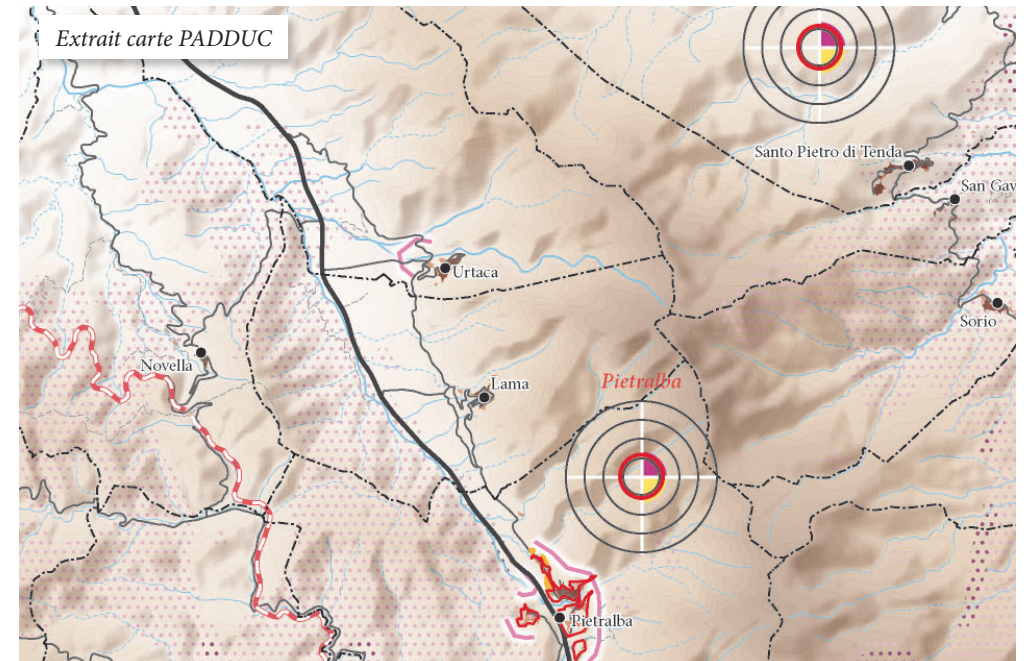
2. Espaces naturels et biodiversité

Prise en compte du PADDUC

Au sein du PADDUC (Plan d'aménagement de développement durable de la Corse), qui fait office de SRCE, la commune est répertoriée comme une unité villageoise. Le territoire est principalement marqué par des espaces de montagne. La commune se trouve sur un axe entre un pôle supérieur maritime et un pôle relais de plaine.



Aucun enjeu urbain n'est à proprement défini par le PADDUC pour la commune de LAMA.

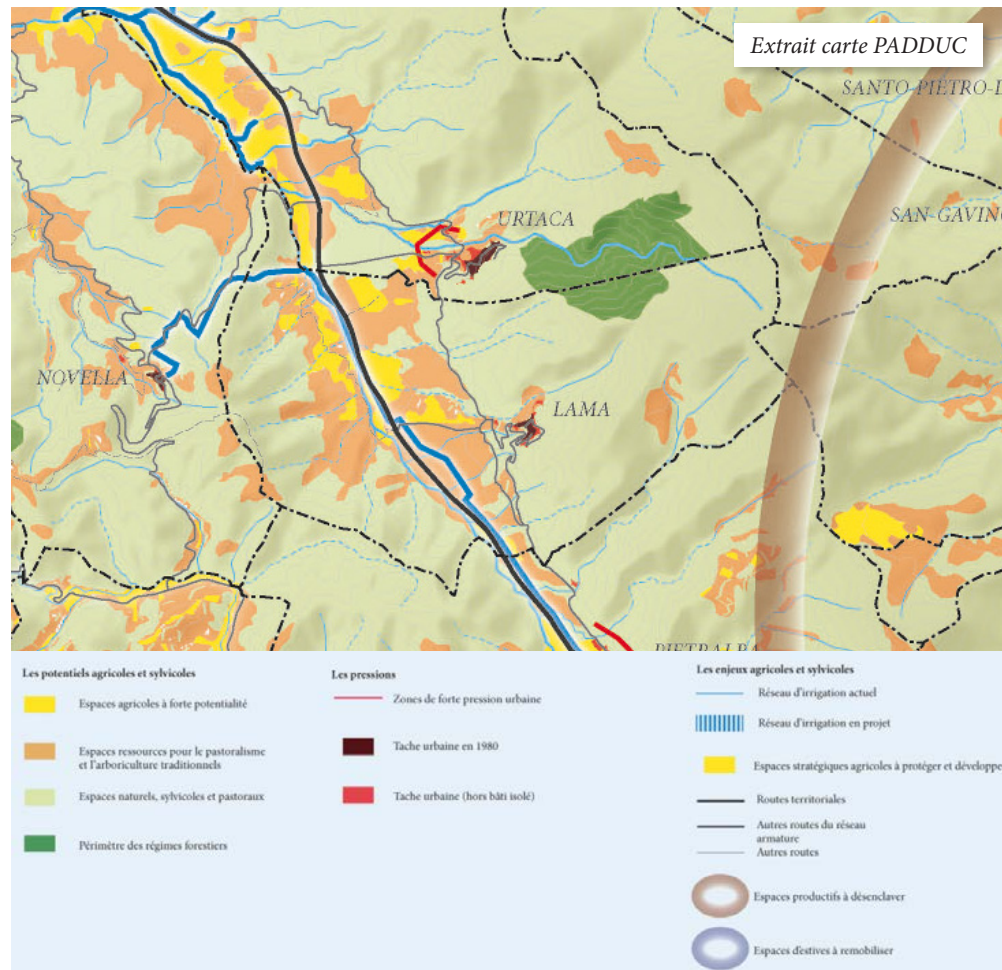




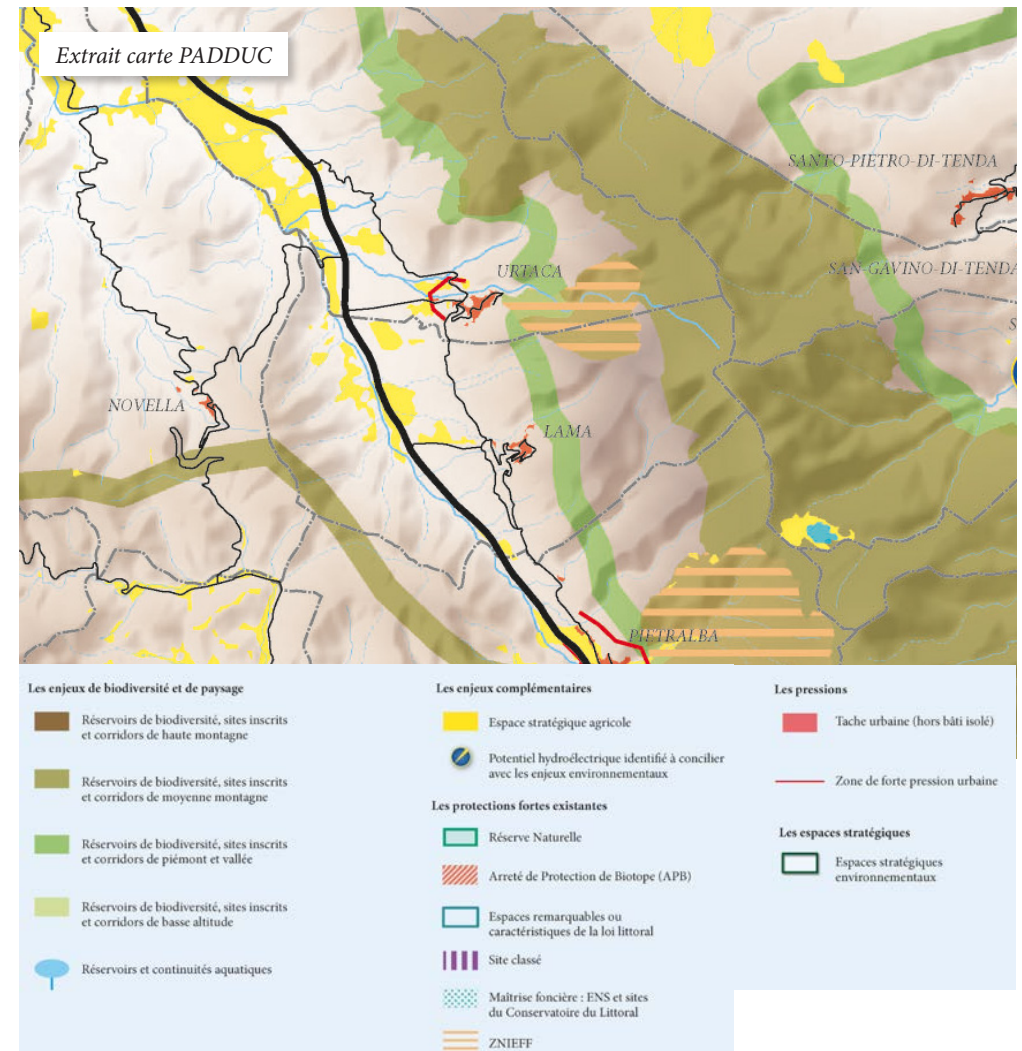
2. Espaces naturels et biodiversité

Prise en compte du PADDUC

Concernant la destination générale des sols, le PADDUC fait état d'espaces stratégiques agricoles (en jaune) et d'espaces ressources pour le pastoralisme (en orange) à l'échelle de la commune. Un réseau d'irrigation est observable sur la commune. En vert, on note un espace naturel soumis au régime forestier. Le reste du territoire est largement identifié comme de l'espace naturel, et enfin la tâche urbaine existante est identifiée en partie.



Concernant les enjeux environnementaux, le PADDUC identifie deux corridors, des réservoirs de biodiversité ainsi que les espaces stratégiques agricoles. Par ailleurs, il est rappelé les protections fortes existantes.





3. Patrimoine naturel

Protections environnementales : NATURA 2000

Sur le plan environnemental, la commune comprend une partie d'un site Natura 2000 sur son territoire.

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR9412008 nommée « Chênaies et pinèdes de Corse » couvre un territoire de 686 hectares, sur les communes de Lama et d'Urtaca.

Située sur la limite Nord de la commune, au lieu-dit Bocca di Campotelli, la ZPS est constituée de cinq boisements typiques des forêts méditerranéennes de Corse. Il s'agit de chênaies vertes de petite taille, comptant également des individus âgés et de belle taille, abritant des couples d'Autours.

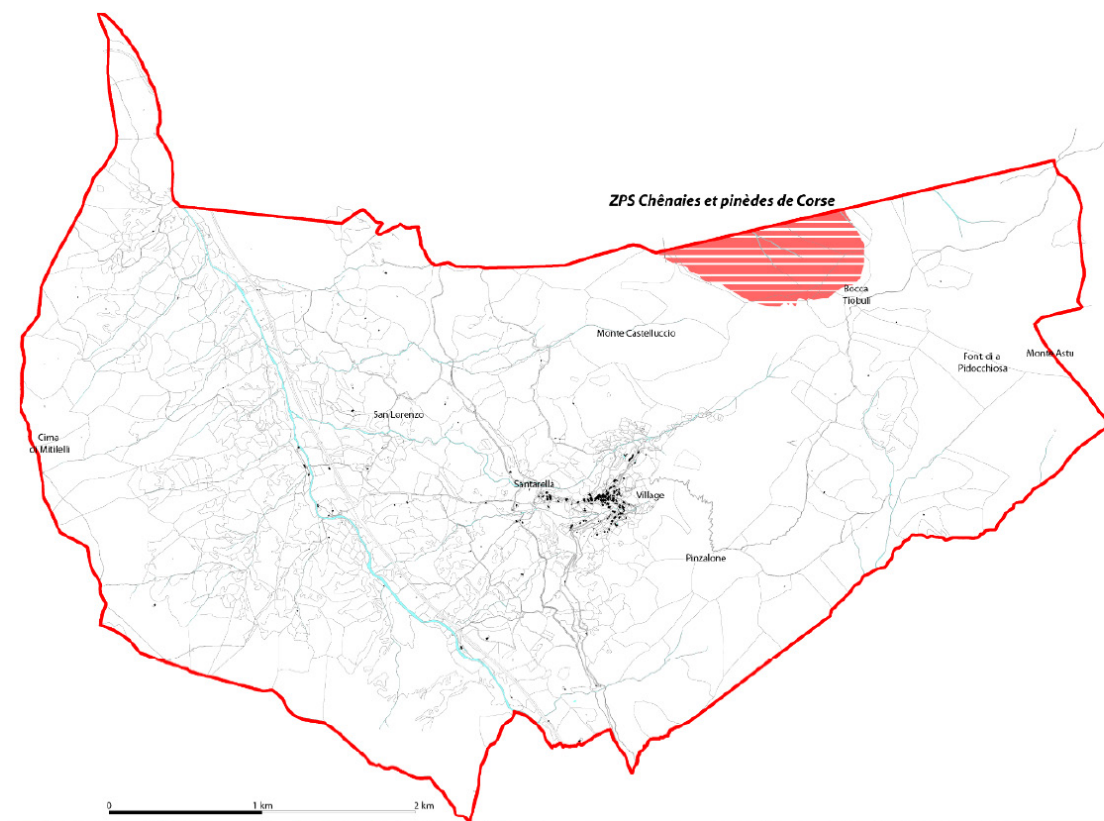
La micro-région étant peu boisée, leur conservation est très importante pour cet oiseau à nidification exclusivement forestière.

Sur le secteur de la ZPS, deux espèces d'oiseaux sont recensées, toutes deux résidentes :

- l'autour des palombes de Corse (*Accipiter gentilis arrigonii*)
- la Sittelle Corse (*Sitta whiteheadi*)

Ces deux espèces font l'objet de mesures de conservation spéciales concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

La présence d'un site NATURA 2000 sur la commune implique l'évaluation des incidences du PLU sur cette protection. Cette évaluation doit être proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.





3. Patrimoine naturel

Protections environnementales : NATURA 2000

FR9412008 - Chênaies et pinèdes de Corse : Site de la directive «Oiseaux»

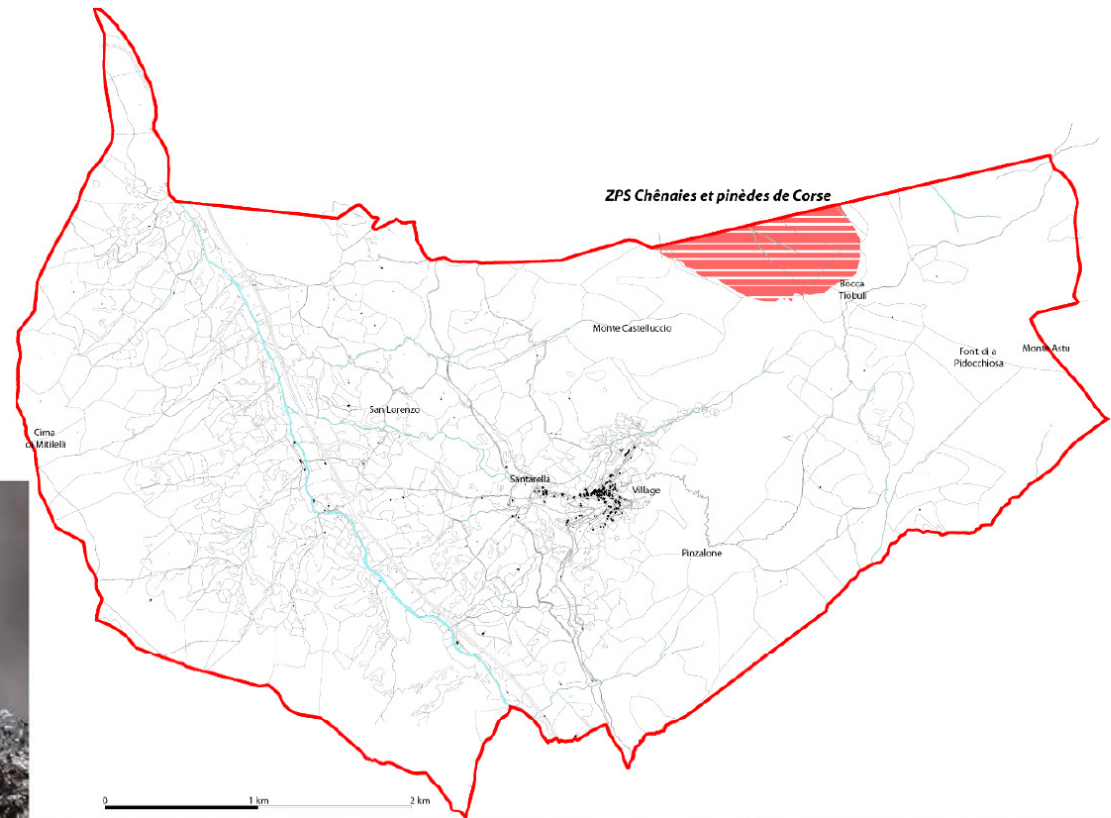
Vulnérabilité : Trois paramètres de vulnérabilité sont identifiés :

- le risque d'une exploitation forestière par coupe sur les zones de nids (hypothèse peu probable les terrains étant soit peu accessibles soient soumis au régime forestier avec des consignes de protection autour des nids)
- les risques d'incendies non négligeables dans les chênaies et importants dans la pinède à Pin maritime.
- l'affaiblissement voire la disparition à long terme des pinèdes à Pins maritimes au profit de végétations de maquis forestier (arbousiers, chênes...) suite à l'invasion progressive de la Corse par la cochenille *Mat-sococcus feytaudi* qui envahit depuis une quinzaine d'années les peuplements corses en occasionnant d'importants dépérissements.

Les 5 boisements situés en Haute-Corse sont des chênaies vertes de petite taille mais avec des arbres âgés et de belle taille abritant des couples d'Autours.

La micro-région étant peu boisée, leur conservation est très importante pour cet oiseau à nidification exclusivement forestière.

Notons que le PLU n'envisage aucun projet sur cette zone.



U falcu culumbaghju (Autour des Palombes)



A sittelle





3. Patrimoine naturel

Par ailleurs, la commune dispose de deux ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique), l'une de type I, l'autre de type II :

- la ZNIEFF des chênaies vertes de Pietralba et de Urtaca (Type I, n°01030000)

Description : « Cette ZNIEFF est divisée en deux unités distinctes géographiquement : la chênaie de Pietralba et la chênaie d'Urtaca.

La chênaie verte d'Urtaca est située sur le territoire communal de Lama et d'Urtaca, elle occupe l'ubac du ravin de Gargalagna entre 400 et 1 100 mètres d'altitude. La partie inférieure de la zone boisée est constituée par un maquis dense pré-forestier. En amont, on rencontre un peuplement de chênes verts plus développé. » (Source: Inventaire National du Patrimoine Naturel)

Les hautes vallées de la chaîne du Tenda étaient cultivées autrefois : culture de céréales en terrasse sur les versants sud, jardins irrigués et vergers aux bords des ruisseaux ; en amont des villages, châtaigneraies dans les talwegs.

Cette chênaie verte constitue une des formations les plus représentatives de la couverture forestière, qui s'étendait autrefois sur les contreforts du Tenda avant les défrichements et les incendies.

Outre, les fonctions de rétention des eaux et le rôle de protection des sols contre l'érosion, ces petits massifs boisés abritent un isolat d'oiseaux typiquement forestier comme l'Épervier d'Europe, le Pic épeiche, le Pigeon ramier, qui sont absents ailleurs dans le secteur, faute d'habitats disponibles. Les deux premières espèces étant protégées par l'arrêté du 17-04-1981.

Dans les vallons frais de ces écosystèmes forestiers, on trouve une végétation diversifiée composée de Frêne à fleurs et d'Érable de Montpellier .

D'autres espèces végétales sont par ailleurs recensées : Vesce de Barbazita (*Vicia laeta* ou *Vicia barbazitae*), espèce protégée au niveau national par l'arrêté du 20-01-1982, et rare en Corse (environ cinq stations connues) ; Anémone des Apennins (*Anemone Apennina*), espèce localisée en Corse à ce secteur du Tenda et au sud du massif d'In-cudine-Bavella.

Les ruisseaux de ces deux vallées abritent trois espèces de batraciens protégées par l'arrêté du 24-04-1979 : l'Euprocte de Corse (inscrit à l'annexe IV de la Directive Européenne sur la Conservation des Habitats) ; la Salamandre corse ; le Discoglosse (inscrit à l'annexe II de la Directive Habitat).

- la ZNIEFF du Massif du Tenda et Monte Astu (Type II, n° 01030000)

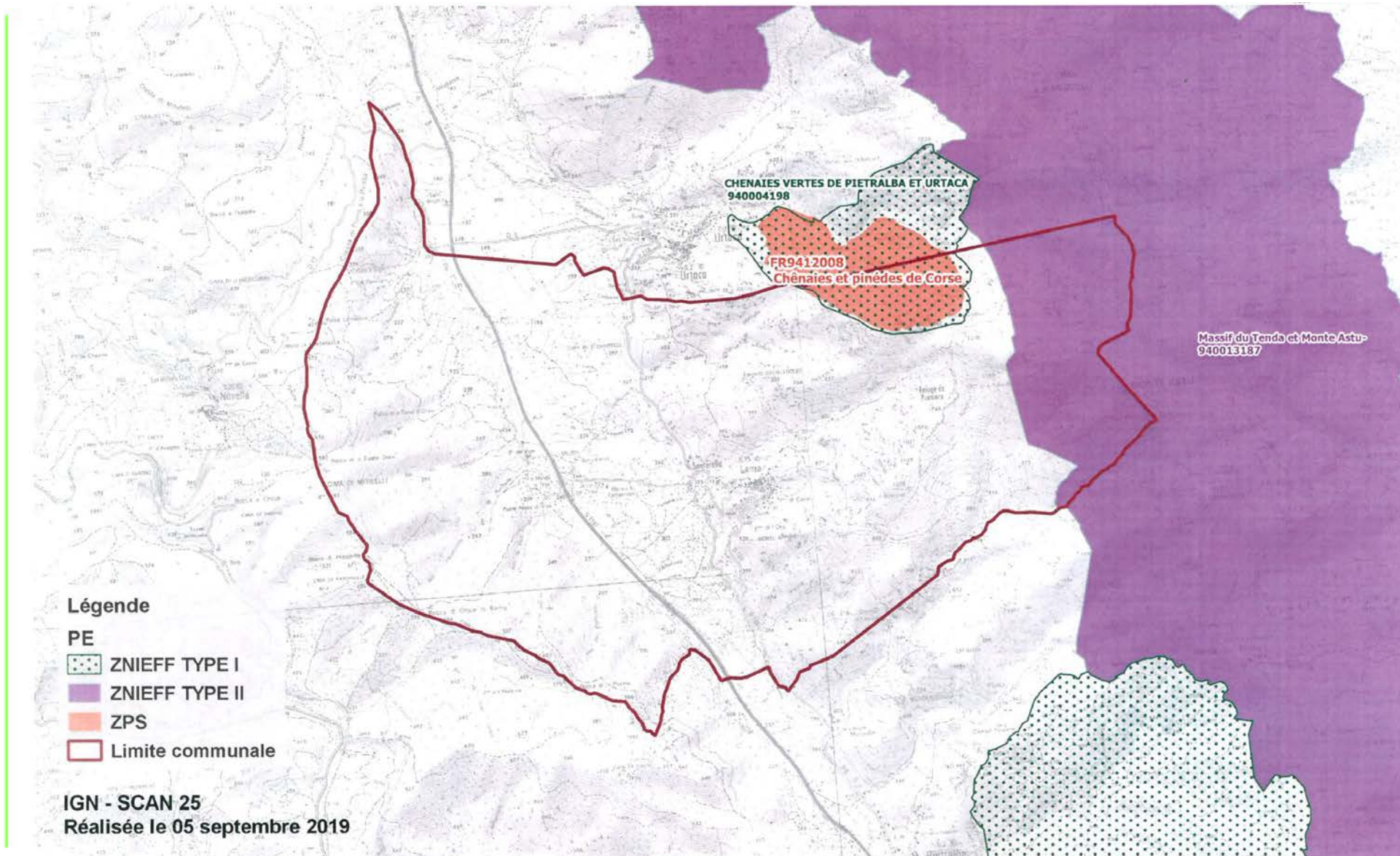
Description : « Le massif du Tenda assure la transition entre la chaîne du Cap Corse et celle de San Petrone en Castagniccia. La ligne de crête principale est orientée Nord-Ouest, Sud-Ouest et comprend les sommets suivants : Cima a i Muzzelli (1 300 m) ; Monte Asto, point culminant du massif (1 535 m) ; Cima di Grimaseta (1 509 m) ; Punta di Paganella (1 426 m) ; Monte Reghia di Pozzo (1 469 m) ; Monte Sant' Angelo (1 389 m) ; Monte Tassu (1 372 m) et Rocher de Pietrapolo (1 104 m).

Sur cette chaîne principale s'articule au niveau du Monte Tassu, une ligne de crête secondaire orientée vers le Nord est qui comprend le Monte Maggiore (1102 m) et le Monte Pietrapolo (1104 m). La partie occidentale de la montagne du Tenda est drainée au Nord par l'Aliso qui se jette dans le golfe de Saint Florent et au Sud par l'Ostriconi. Les torrents issus de reliefs du secteur oriental se jettent soit dans le Bevinco (au Nord), soit dans le Golo (au Sud). Le paysage végétal des crêtes du Tenda apparaît très dénudé.

La végétation arborescente y fait pratiquement défaut. On peut noter quelques bosquets d'arbres (châtaignier, chêne pubescent, if, houx, et quelques rares pins laricio) constituant des îlots au milieu des pelouses pâturées et des formations basses d'épineux. Le défrichement par l'homme pour établir des cultures a été probablement la cause première de cette déforestation, c'est ainsi que sur le flanc nord des traces de terrasses sont encore visibles jusqu'à 1100 m. A cela s'ajoute actuellement l'effet du pâturage. Les troupeaux d'ovins, de caprins et de bovins sont très nombreux sur la montagne de Tenda. » (Source: Inventaire National du Patrimoine Naturel)



3. Patrimoine naturel





4. Réseaux et assainissement

Collecte des eaux usées :

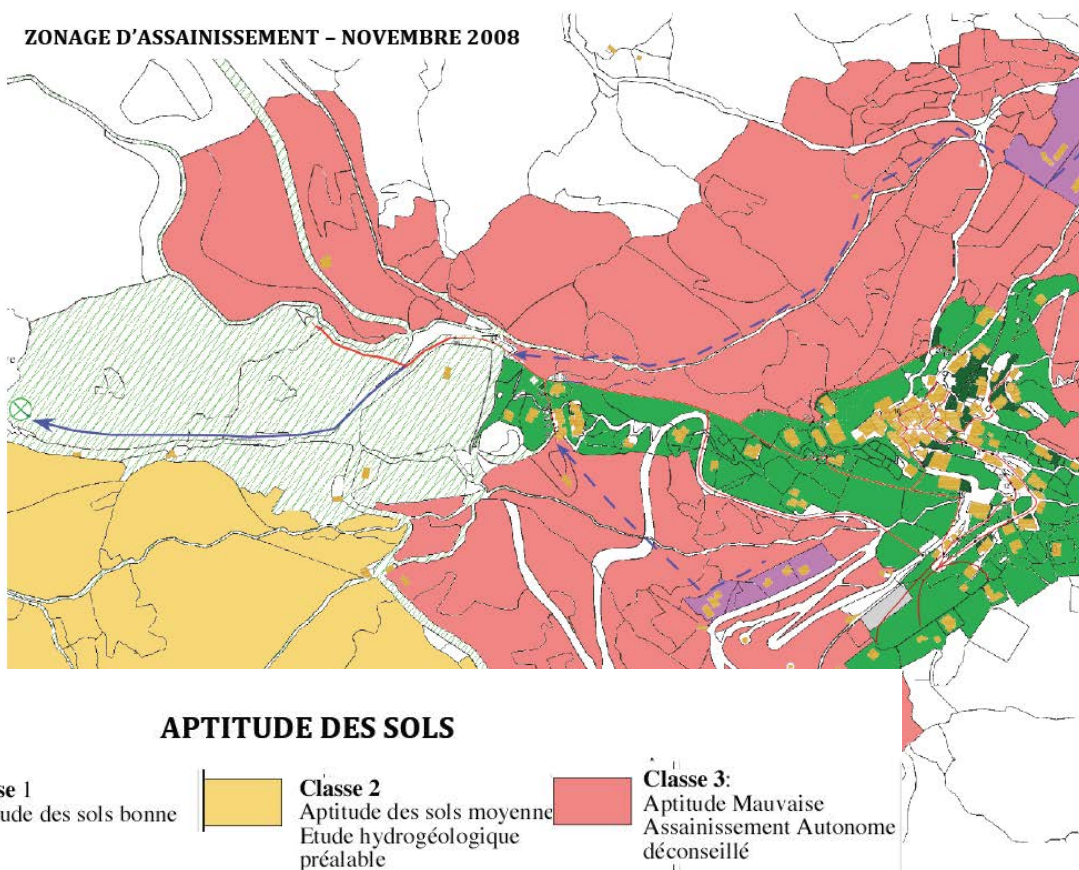
L'ensemble du village possède un réseau de collecte des eaux usées raccordement à la station d'épuration récemment construite.






Certaines habitations sont cependant sous un régime d'assainissement autonome : celles situées à l'extrémité Nord du village au lieu-dit Canali et celles situées au Sud-Ouest du village, en bordure de voie au lieu-dit Cortaline.




Elle ne compte aucun ouvrage annexe du collecteur du type déversoir d'orage, poste de refoulement, dessableur, avaloir pluvial.

Le réseau de collecte des eaux usées couvre la partie villageoise de la commune. Les réseaux étant situés sous les rues en pierre, la mise en place de regards est onéreuse.

Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en novembre 2008 différenciant des zones d'assainissement individuel et collectif existantes. Ce document préconisait l'implantation d'une station d'épuration sur la portion Ouest du lieu-dit Cava. Le projet a aujourd'hui été réalisé (procédé de lagunage) et permet un traitement des eaux usées de la grande majorité des habitations.



-  réseau de collecte existant
-  rejet brut vers cours d'eau
-  prolongement vers future station
-  réseau antenne éventuel
-  Future station d'épuration

-  raccordement à l'unité d'épuration collective
-  Assainissement Autonome existant
-  Possibilité de raccordement à l'unité d'épuration collective



4. Réseaux et assainissement

Réseau d'eaux pluviales :

Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales sur la commune. L'évacuation des eaux de pluie se fait directement en milieu naturel.

Réseau d'eau potable :

La commune n'est pas alimentée par des sources ou captages situés sur son territoire du fait de la qualité rocheuse et des pentes importantes qui rendent les résurgences intermittentes.

Il n'existe pas de nappe phréatique au niveau du village ou dans sa périphérie directe. La fontaine du village est alimentée partiellement par un ancien captage en colline auquel s'ajoute le trop plein du réservoir.

L'Office d'Équipement Hydraulique Corse (OEHC) gère au titre de la concession d'état les ouvrages de production et d'adduction pour la desserte en eau potable de l'ensemble des communes de Balagne à partir de plusieurs ressources interconnectées (Aquifères de la Figarella et Regino, prise gravitaire de la Figarella, Barrage de Codole). Deux réseaux indépendants alimentés par les ressources de l'Asco et de la Tartagine permettent de desservir les communes du Haut Ostriconi et du Giunssanni. À l'aval du barrage de Codole, des stations de pompage permettent d'alimenter les réseaux d'irrigation du Regino et de l'Ostriconi d'une part, et d'une zone allant de Feliceto à Calvi d'autre part.





4. Réseaux et assainissement

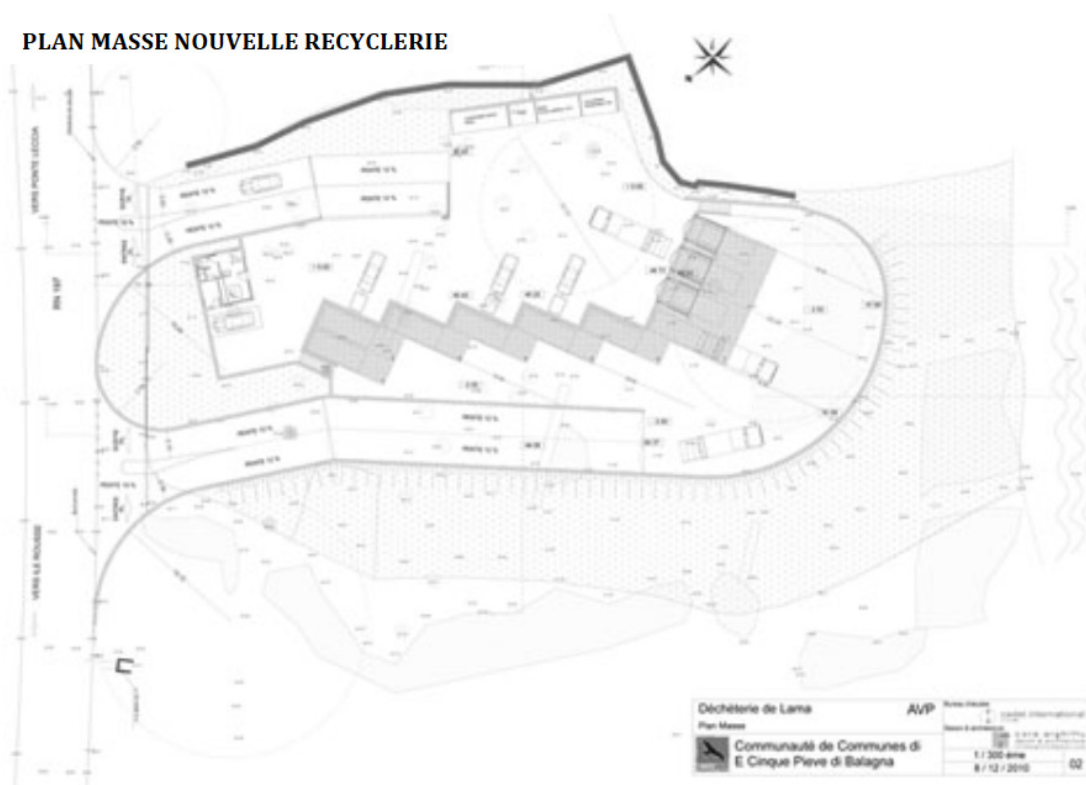
Collecte des déchets :

La collecte et le traitement des déchets est une compétence de la Communauté de Communes. La collecte des ordures ménagères est effectuée par les agents de la Communauté de Communes. Cette collecte compte trois tournées hebdomadaires en hiver et six en été.

Une partie est revalorisée par le tri sélectif, géré par le SYVADEC (Syndicat de valorisation des déchets ménagers de Corse).

Par ailleurs, il a été réalisé une recyclerie intercommunale qui est située sur le territoire de Lama, en bordure de la RT 30. Cet équipement permet un traitement plus efficace des divers déchets produits (encombrants, déchets du BTP, etc....) et de limiter les dépôts sauvages dans la nature.

PLAN MASSE NOUVELLE RECYCLERIE





5. Risques, nuisances, qualité de l'air

Risques :

Lama est soumise à plusieurs risques naturels :

- feux de forêt ;
- inondation ;
- mouvement de terrain ;
- transport de matières dangereuses

Le risque présentant un aléa majeur concerne les feux de forêt. En effet, Lama a connu un grand incendie l'été 1971 et des périodes de sécheresses importantes (2003 et 2006). Le département de la Haute-Corse est dans son ensemble particulièrement sensible au risque incendie du couvert végétal.

Le PLU doit donc prendre en compte les recommandations habituellement rappelées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) :

- éviter l'implantation de constructions isolées ou trop espacées les unes des autres dans les massifs de végétation, ne permettant pas ainsi une défense contre l'incendie satisfaisante ;
- éviter que des constructions ou aménagements particulièrement vulnérables, tels que les habitations légères, terrains de camping-caravanage, puissent être implantés dans les zones les plus sensibles au risque incendie comme les zones soumises au vent dominant par exemple ;
- réfléchir à la nécessité de prévoir dans certains cas des aménagements du terrain permettant de protéger les zones les plus sensibles, par exemple par l'aménagement de dispositifs pare-feu en limite des zones urbanisées.

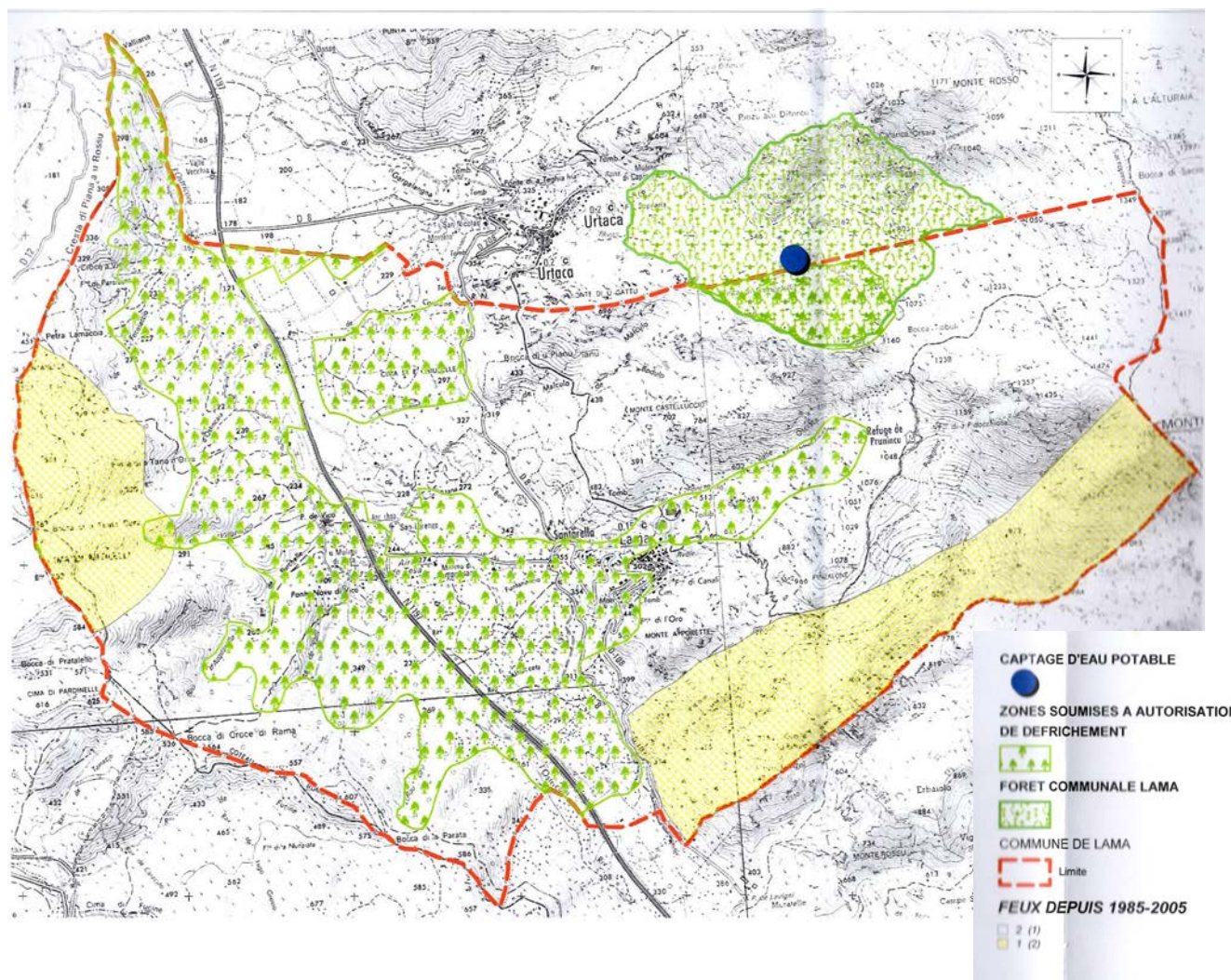
Le SDIS préconise en outre que :

- les zones urbanisées ou ouverte à l'urbanisation soient desservies par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante ;
- en l'absence d'un tel réseau, les constructions doivent être défendues contre les incendies par des points d'eau naturels ou aménagés ;

- les zones constructibles doivent être desservies par une voirie

facilement utilisable par les engins de lutte contre l'incendie (largeur minimale recommandée de 5 mètres pour les voies à créer).

La commune est consciente du risque incendie présent sur la commune et à ce titre, a contribué à la mise en place de pare-feu sur les crêtes du Mitilelli.





Les objectifs fixés par le schéma régional climat air énergie (SRCAE) de Corse

Les objectifs fixés dans le SRCAE en termes de qualité de l'air sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Ainsi, à long terme, les efforts de réduction des consommations énergétiques devraient conduire à la poursuite de l'amélioration de la qualité de l'air régionale.

Objectifs de la directive plafonds par polluant	Réduction entre 1990 et 2010	Réduction complémentaire entre 2010 et 2020
Nox	-58%	Entre 33% et 41%
SO ₂	-72%	Entre 48% et 60%
NH ₃	Stabilisation	-28%
COV	-61%	Entre 33% et 40%
PM2.5	-	Entre 28% et 35%

Objectifs réglementaires en termes de qualité de l'air – SRCAE CORSE

Le Plan Particules et le Plan National Santé Environnement fixent un objectif de 30% de réduction des PM2.5 d'ici 2015. Décliné à l'échelle régionale, cet objectif semble atteignable, les orientations du SRCAE devraient permettre la réduction complémentaire nécessaire pour l'atteindre.

La directive « Plafonds » (2001/81/CE) est en cours de révision pour introduire de nouveaux plafonds à 2020 (l'échéance actuelle est à 2010). Divers niveaux d'ambition sont envisagés et ils conduiraient à une réduction complémentaire entre 2010 et 2020 de -33% à -41%.

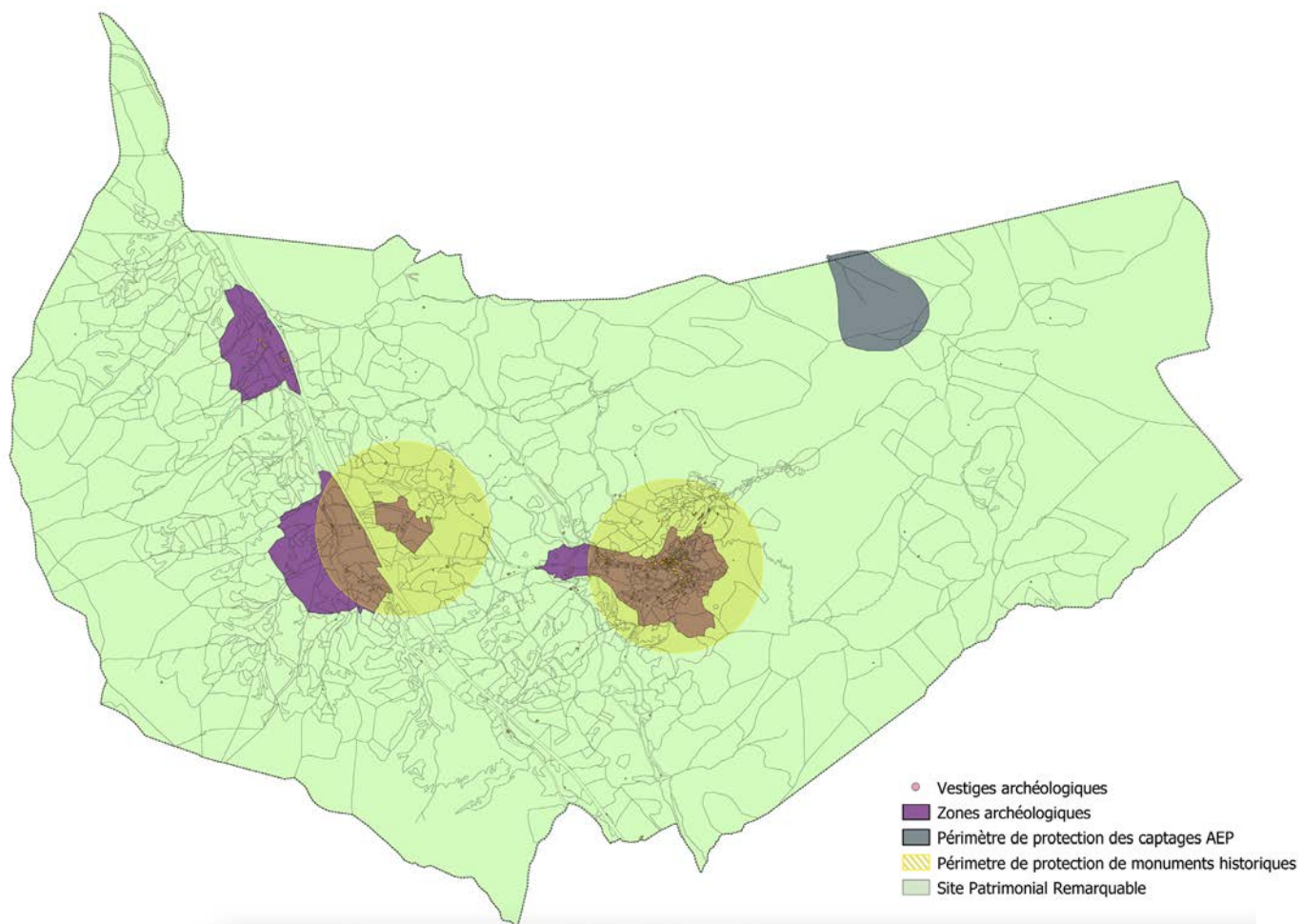
La commune de Lama et le territoire environnant de la Balagne ne connaissent pas de sources importantes d'émissions polluantes et profitent de flux venteux importants. Elle profite donc d'une très bonne qualité de l'air.



6. Servitudes d'utilité publique

La commune de Lama est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- la servitude de protection de la chapelle San Lorenzu, monument historique classé au titre de la loi du 31 décembre 1913 ;
- la servitude de protection de la maison Bertola, monument historique inscrit (arrêté préfectoral du 6 août 2019)
- la servitude des zones archéologiques sensibles, recensées par la préfecture de Corse : E Culonne, « site protohistorique » ; San Lorezu, « église médiévale » ; Monte Castellu, « indice de site archéologique », Castellu di Mont'a Poretta, « site médiéval ».
- la servitude de protection d'un captage d'alimentation en eau potable
- le Site Patrimonial Remarquable approuvé à l'automne 2019 et qui couvre l'intégralité du territoire communal





7. Synthèse et enjeux

THÉMATIQUE	CONSTAT	ENJEUX
PROFIL GÉOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none"> - Diversité des entités géographiques - Deux grands ensembles paysagers : la plaine de l'Ostriconi et les piémonts du Monte Astu - Richesse hydrographique - Absence de réserves aquifères 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les potentialités liées au contexte géographique : comment optimiser les atouts en présence ? - Préserver les ressources : quels sont les outils de gestion et de valorisation ? - Proposer un développement adapté : quelles sont les capacités d'accueil du milieu ?
PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	<ul style="list-style-type: none"> - Passage d'un cours d'eau structurant : l'Ostriconi, formant une plaine agricole - Proximité au littoral, avec la plage de l'embouchure de l'Ostriconi - Deux ZNIEFF, une de type I, une de type II - Qualité paysagère - Nombreux témoignages bâtis de l'histoire lamaise 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les milieux naturels : comment protéger les espaces naturels caractéristiques de la commune ? - Valoriser la plaine cultivée : comment éviter la perte d'un paysage typique et témoin d'une culture ancestrale ? - Qualifier le patrimoine communal : quels sont les éléments bâtis méritant une protection particulière ?
TYPOMORPHOLOGIE	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation villageoise sur les piémonts du Monte Astu - Permanence de l'urbanisation à proximité du village - Diversité des formes et des typologies d'habitat - Grande qualité architecturale des constructions villageoises 	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'implantation concentrée : comment maintenir l'urbanisation à proximité de la centralité ? - Permettre la production d'habitat varié : quels mécanismes permettent la diversité typologique ? - Assurer le respect des principes architecturaux et urbains : quels moyens pour conserver l'identité villageoise ?
RESSOURCES ET NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> - Commune soumise à plusieurs risques naturels - Implantation de l'urbanisation en limite d'espaces boisés - Raccordement du village au réseau public d'assainissement - Station d'épuration récente 	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir l'aléa incendie : comment éviter le scénario d'un nouvel incendie ? - Anticiper sur les autres risques : quels sont les moyens de gestion des autres aléas ? - Respecter les capacités des réseaux : comment calibrer le développement démographique et urbain à la capacité de la station d'épuration ?

IV/ JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU





1. Évolutions en l'absence de PLU

La commune de Lama est à l'heure actuelle soumise au règlement national d'urbanisme (RNU).

Le diagnostic faisait état de plusieurs enjeux et caractéristiques propres à la commune :

- une population vieillissante et de nouveau déclinante
- un ralentissement de la production de logements
- une agriculture emblématique mais qui fait face à de nombreuses difficultés
- un projet de station d'assainissement
- une activité liée au tourisme sujette à une importante saisonnalité
- un village en manque de dynamisme
- un territoire aux forts atouts patrimoniaux, paysagers et environnementaux
- une certaine distance des grands pôles de vie de Corse
- un dynamisme culturel et associatif
- une qualité architecturale

La problématique de la vie de village et du développement communal s'inscrit aujourd'hui dans une nécessaire prise en main des politiques publiques portant sur ces questions. Le RNU ne semble pas être le cadre réglementaire le plus adapté pour répondre à des ambitions locales fortes de porter un projet vertueux et qualitatifs de développement urbain local et de redynamisation du village.

En l'absence de PLU, l'urbanisation se ferait suivant le principe de continuité du RNU. Ainsi, il serait inenvisageable pour la commune de porter un projet visant à répondre aux besoins démographiques et d'accueillir les activités au sein d'une opération globale.

Dans le même temps, sans la possibilité d'envisager un projet urbain et d'accompagner de manière opérationnelle le développement urbain du centre historique, il serait difficile pour la commune de faire face aux enjeux démographiques. Il serait en outre difficile d'accompagner l'installation de ménages sur le village. Ainsi, il risquerait de voir à long terme, une prédominance accrue de la part des résidences secondaires et un délitement progressif de la vie de village.

Concernant le soutien aux activités agricoles, les exploitants seront toujours contraints par le RNU, et la commune aurait plus de difficultés à porter des projets avec les acteurs agricoles. Une activité agricole en constante berne, aurait tendance à remettre en cause l'identité villageoise du territoire.

Il en va de même pour les projets d'accompagnements des effets du tourisme sur la commune. Sans projet global et à long terme, la commune aurait plus de difficultés à trouver des leviers d'actions pour chercher à promouvoir une installation d'habitants à l'année, ou pour accompagner d'éventuels projets touristiques.

Ainsi, il n'est pas sûr que sans PLU, la dynamique démographique déclinante puisse être inversée. De même, la redynamisation du centre sans la promotion de nouvelles formes d'habitat et de projets urbains durables serait plus contraint et très complexe.



2. Évaluation des besoins

1. Rappels et analyse des besoins : démographie

Concernant les tendances démographiques observées sur la commune, les évolutions soulignent :

- le retour à un taux d'accroissement démographique positif à partir des années 1990 faisant suite à une longue phase de déclin démographique
- ce taux était de plus de 3% entre 1990 et 2006, et fut largement porté par le solde migratoire (entrées/sorties). Entre 2006 et aujourd'hui, la population stagne, avec un taux d'accroissement à +0,1%. Cette stagnation est à contre courant des tendances enregistrées sur la Corse en général et sur la Balagne en particulier qui ont connu ces deux dernières décennies des croissances démographiques soutenues. Elle est à mettre en relation avec l'absence de PLU et des possibilités de construction très limitées par le RNU, les espaces potentiellement urbanisables et situés dans l'enveloppe des parties urbanisées de la commune ayant déjà été « consommés ».
- une forte proportion de personnes âgées, avec une hausse des personnes de + de 65 ans et une très faible part de jeunes (la part des moins de 30 ans varie légèrement, tandis que la part des 30-44 ans baisse fortement)
- une baisse progressive de la taille des ménages depuis les années 70 et qui semble se stabiliser à une moyenne d'environ 1,9 habitants par ménages

Comme évoqué ci-avant, le vieillissement de la population et le ralentissement de la croissance démographique sont opposées aux tendances régionales. En effet, la Corse était la région de France ayant connu la plus forte croissance démographique (+1,3% entre 2006 et 2011), une augmentation portée par l'accueil de jeunes ménages de moins de 45 ans avec enfants.

Ainsi, la commune fait face à plusieurs problématiques :

- Lama est soumise au phénomène de désertement familial et de décohabitation qui implique de nouveaux besoins en termes d'habitats et de logements (plus petits, locatifs, etc.)
- la population connaît une problématique de renouvellement générationnel ainsi qu'un fort ralentissement de sa croissance démographique contrairement aux tendances régionales

2. Rappels et analyse des besoins : logement

La compréhension des tendances démographiques est étroitement liée aux marchés de l'habitat et du logement à Lama. L'exemple le plus frappant est la corrélation entre construction neuve et croissance démographique. Entre 1990 et 2006, les nombres de résidences principales et secondaires augmentèrent respectivement de +40 et +11 logements. Sur la même période la croissance démographique fut alors de plus de 3%. Entre 2006 et 2011, le nombre de logements n'a que très peu augmenté, corrélativement à un taux d'accroissement de la population de 0,1%.

Les principales caractéristiques du parc de logement et des formes d'habitat sont :

- un taux de résidences secondaires particulièrement élevé (55,9% du parc total en 2011). Ce taux pèse largement sur le marché de l'immobilier et le dynamisme local. Cependant, plusieurs de ces logements accueillent des populations « partiellement résidentes » ou saisonnières, qui vivent sur la commune plusieurs mois de l'année
- un taux de logements vacants nul, illustrant bien la pression du marché immobilier et les importantes difficultés (voir impossibilités) de mobilité résidentielles offertes aux habitants
- des résidences principales occupées en majorité par des propriétaires (77%) contre 13,8% de locatif
- un bon équilibre entre maisons et appartements (54,5% et 45,5%)
- peu de résidences principales de petite taille (35,6% de logements de 3 pièces ou moins contre 64,4% de 4 pièces et plus)

Le parc de logement actuel semble alors relativement saturé et trop spécialisé pour convenir à l'accueil de nouveaux ménages, notamment des jeunes. La rigidité du marché immobilier ne permet pas d'envisager une prise en compte efficace du renouvellement générationnel ou de soutenir le dynamisme démographique local.



2. Évaluation des besoins

3. Les objectifs communaux

La municipalité affiche au travers de l'élaboration de son PLU sa volonté de redynamiser la commune et souhaite pour cela réunir les conditions nécessaires pour insuffler une nouvelle dynamique démographique locale.

Compte tenu des observations précédentes, le PLU visera à privilégier les actions permettant de soutenir l'accueil de nouveaux ménages, principalement des jeunes. La réalisation de ces objectifs passe par la réalisation de programmes d'habitats mixtes et de services adaptés à proximité du village.

4. Projections démographiques : approche statistique ou approche territoriale

L'élaboration du PLU est une démarche de planification spatiale et temporelle qui doit s'appuyer sur des prévisions prospectives en matière de développement démographique et économique.

La prévision étant difficile, surtout lorsqu'elle concerne l'avenir, il est d'usage d'établir des projections à partir de scénarios de références. Ainsi, en matière de prévision démographique, des scénarios peuvent être établis à partir des rythmes observés sur des périodes antérieures, ou sur un territoire et une période de références.

Appliquée à la commune de Lama cette méthode purement statistique donne les résultats pour le moins contrastés présentés dans le tableau ci-dessous, résultats qui suffisent à mettre en exergue l'inefficience de la méthode.

Ainsi, si l'on projette à l'horizon 2030 les rythmes observés sur la commune pour la période 1999-2007 ou pour la période 2012-2017, la simulation statistique donne dans le premier cas une augmentation significative de la population communale et dans le second cas une diminution sensible....

La projection du rythme moyen observé à l'échelle insulaire est tout aussi inefficace puisqu'elle fait totalement abstraction des spécificités de chacune des 359 communes de l'île, des caractéristiques et des dynamiques des différentes micro-régions, etc...

Projections démographiques	Variation annuelle moyenne de la population	Population en 2015	Projections : Population en 2030	Différentiel 2015/2030
Rythme observé sur la période 1975-1982	-5,1%	167	76	- 91 habitants
Rythme observé sur la période 2012-2017	-1,6%	167	131	- 36 habitants
Rythme moyen observé sur la Corse sur la période 2007-2017	+1,1%	167	197	+ 30 habitants
Rythme observé sur la période 1999-2007	+3,5%	167	280	+ 113 habitants



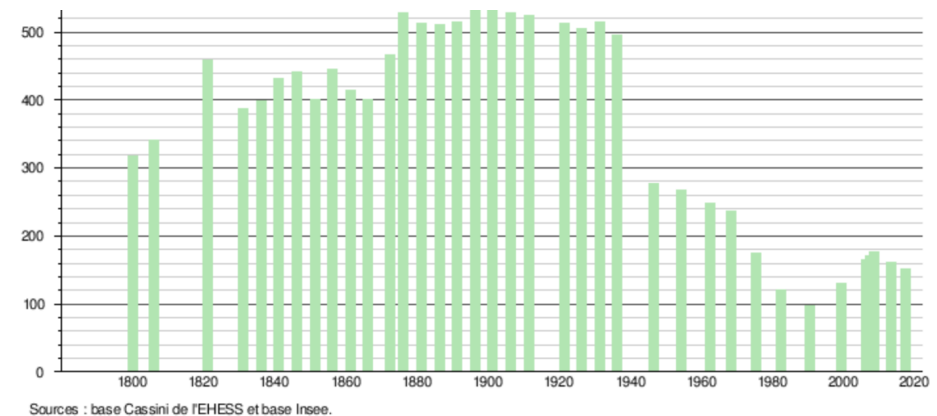
2. Évaluation des besoins

Une autre approche consiste en une analyse multi-critères visant à apprécier les atouts et les faiblesses du territoire et à les croiser avec les objectifs communaux et les dynamiques en présence.

Qu'observe-t-on concrètement sur la commune de Lama ?

- une situation privilégiée, en porte de Balagne et en connexion directe sur une infrastructure viaire régionale
- une proximité vis à vis de trois bassins d'emplois d'envergure (la Balagne, le Cortonais, l'aire Bastiaise, à quasi équidistance)
- une attractivité forte et une renommée importante, la commune étant régulièrement classée parmi les dix plus beaux villages corses
- une attractivité aujourd'hui renforcée dans le contexte post crise sanitaire avec une aspiration affichée d'une très large majorité de la population de vivre dans un environnement «déconfiné», pour profiter d'un cadre de vie plus qualitatif (surfaces à vivre, jardin d'agrément, accès rapide à des espaces naturels, etc...) que celui offert dans les grandes agglomérations à dominante urbaine
- d'indéniables possibilités de nouveaux modes de développement économique dans un contexte d'encouragement au télétravail
- un potentiel de développement local qui a été exploité sur la période récente par les communes limitrophes de Pietralba et d'Urtaca qui ont connu sur la période 1990-2017 un accroissement démographique conséquent avec un développement de 106% sur Pietralba (la population communale y a plus que doublé sur cette période) et de près de 50% sur Urtaca
- une volonté affichée et assumée de la commune de permettre l'accueil de nouveaux ménages, notamment des ménages jeunes, dans une logique de redynamisation d'un territoire rural en voie de vieillissement
- une volonté affichée et assumée de la commune de promouvoir un habitat permanent de résidences principales, dans une logique de rééquilibrage de son parc de logements, aujourd'hui dominé par les résidences secondaires et les logements occasionnels

- une capacité du territoire de Lama à accueillir une population sensiblement plus importante qu'aujourd'hui comme en témoigne son histoire, avec une population de plus de trois cent habitants tout au long du 19^{ème} siècle, avec des pics à plus de 500 habitants.



Au regard de l'ensemble de ces caractéristiques et dynamiques territoriales croisées avec les objectifs communaux, la commune souhaite fixer un objectif de croissance permettant à la commune d'accueillir une population aux alentours de 300 habitants.

On notera que cet objectif correspond à un taux de croissance annuel moyen de 4% sur la prochaine décennie, taux finalement très proche de celui observé sur la commune lors de la période 1999-2007 (+3,5%) ou sur les communes limitrophes de Pietralba et d'Urtaca sur la récente période 2012-2017 (taux respectifs de +3,2% et 4,2%), sans que ces dynamiques ne créent de déséquilibres ou de bouleversements dans les fonctionnements territoriaux.



2. Évaluation des besoins

5. Evaluation des besoins en logements

Au regard du scénario démographique retenu par la commune, il peut être défini le besoin afférent en matière de logements.

Ainsi, comme présenté dans le tableau ci-dessous, ce sont environ 84 logements qui doivent être réalisés pour satisfaire aux besoins de la nouvelle population que la commune souhaite accueillir.

Cette valeur de 84 logements se compose de 70 logements destinés à l'accueil de nouvelles populations et 14 logements correspondant au «point mort», soit le nombre de logements à construire par an pour maintenir le même niveau de population.

Projection démographique	Variation annuelle moyenne de la population	Population en 2015	Projection : Population en 2030	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2015 et 2030	Nombre de RP à construire si 1,9 pers par ménages	Nombre de lgts pour satisfaire le «point mort» (20%)	Nombre total de logements à produire entre 2015/2030	Nombre de lgts à construire par an en moyenne
Taux de croissance de 4%	4%	167	301	134	70	14	84	5,6

A noter que ces 70 logements représentent très précisément 1/3 du nombre de logements existants sur la commune. Cette proportion d'un tiers est la règle retenue par une jurisprudence constante sur la question de l'extension proportionnée de l'urbanisation ce qui met en exergue la cohérence et le bien fondé des choix communaux.

La production moyenne de logements se porterait ainsi à une moyenne comprise entre 5 et 6 logements, à l'instar du rythme enregistré dans les années 1990.

Ces objectifs vont avoir des impacts directs sur les besoins en foncier constructible et maîtrisable par la commune. Or, les zones urbaines de la commune ne disposent plus de potentialités d'évolution.

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à proximité du village semble dès lors nécessaire si la commune désire mettre en oeuvre les conditions d'accueil de populations supplémentaires et continuer à développer le village.

Notion de « Point-Mort » du logement :

La création ou la mobilisation de logements ne permet pas uniquement la croissance de la population. Pour conserver une population égale, une commune peut être conduite à produire des logements face à différentes problématiques :

- renouvellement urbain de logements vétustes ou dégradés
- répondre à la conjoncture immobilière
- desserrement familial (baisse de la taille des ménages), décohabitation, parcours résidentiels, mixité sociale, etc.



2. Évaluation des besoins

6. Evaluation des besoins fonciers pour satisfaire les besoins en logements

La réalisation de 84 nouveaux logements nécessiterait environ 6,71 ha de foncier à mobiliser si le parc de logement s'inscrivait dans les tendances de répartition et de densité moyenne actuelles (55% de logement de type individuel avec une densité moyenne observée de 8 logements par hectare, et 45% de logement de type collectif - maisons de villages notamment - avec une densité moyenne de 40 logements par hectare.

Une seconde variante peut être envisagée. Elle consiste à diversifier le parc de logements et les typologies de densité pour renforcer la mixité sociale et résidentielle. La réalisation de petits collectifs (30%), d'habitat individuel groupé ou intermédiaire (35%) en plus de logements individuels (35%) serait d'autant plus intéressante que cela soutiendrait l'accueil de jeunes ménages et répond à l'objectif de promouvoir un développement urbain qualitatif et diversifié.

Jeunes et logement :

- revenus en moyenne moins importants (début de carrière) ou des situations dans l'emploi plus précaires (CDD, temps partiel, emplois saisonniers) : difficulté d'accès à la propriété
- besoins en logements adaptés (petite taille, locatif mais aussi accession)
- recherche de services supplémentaires

L'accueil de jeunes ménages passe par une offre de logements adaptés (taille, coûts) proposant une offre de commerces et services à proximité.

	Moy Prod. de lgts par an (5,6)	Densité projetée	Besoin foncier moy/an (ha)	Besoin foncier 2030
Variante 1 : Maintien de la structuration actuelle				
55% lgt individuel	3,08	8 lgts/ha	0,385	5,77 ha
45 % lgt collectif	2,52	40 lgts/ha	0,063	0,945ha
			TOTAL	6,71ha
Variante 2 : Scénario de mixité urbaine progressive				
35% lgt individuel	1,96	8 lgts/ha	0,245 ha	3,67 ha
30 % lgt collectif	1,68	40 lgts/ha	0,042 ha	0,63 ha
35 % lgt intermédiaire	1,96	25 lgts/ha	0,07 ha	1,18 ha
			TOTAL	5,48 ha

Une telle projection nécessite aux environs de 5,48 ha uniquement pour les besoins en logement.

Notons que ces chiffres théoriques, n'intègrent ni les besoins fonciers réservés aux commerces ou services (qui restent très limités au regard de la taille de la commune), ni les spécificités du site en termes de prise en compte du relief ou de protection/valorisation du paysage.

Au regard de ses objectifs de diversification des typologies d'habitat et d'un développement économe en espace, la commune opte pour cette variante 2, avec un besoin foncier nécessaire à son développement de moins de 6 hectares.



3. Enjeux spatiaux

Les objectifs de développement et les besoins afférents étant définis, quelles hypothèses de développement peuvent être envisagées pour le futur de Lama ?
Où trouver un foncier susceptible d'accueillir la croissance urbaine souhaitée par la commune ?

Au delà des chiffres qui n'ont qu'une valeur très relative, la réponse à ces questions passe d'abord et avant tout par une approche spatiale.

Hypothèse 1 : Site de Canali

Avantages :

Dent creuse

Visibilité limitée depuis le village

Inconvénients :

Peu de foncier disponible

Contraintes topographiques

Situé dans le cône de vue du village

Foncier privé

Accessibilité

Hypothèse 2 : Site de la Cortaline

Avantage :

Important foncier disponible

Inconvénients :

Topographie très marquée

Constitue un espace de respiration structurant pour le village

Situé dans le cône de vue du village

Foncier privé

Hypothèse 3 : Site de Cava

Avantages :

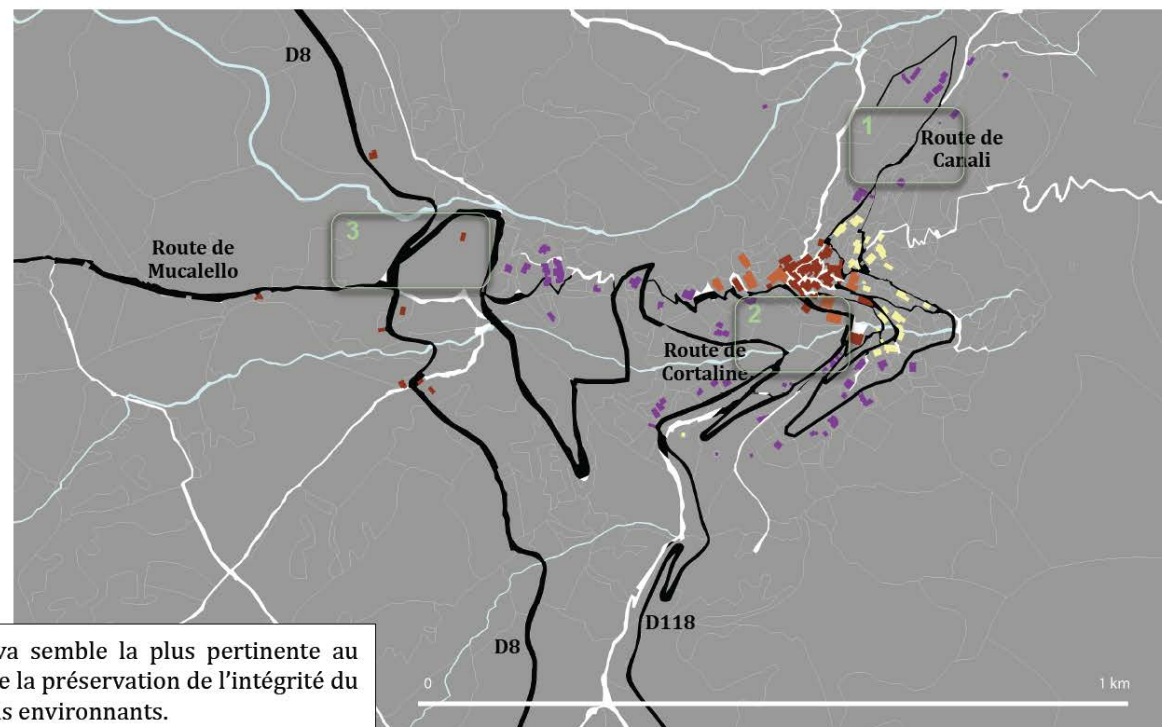
Maîtrise foncière communale

Contraintes (notamment topographiques et paysagères) limitées

En dehors du cône de vue du village

Inconvénient :

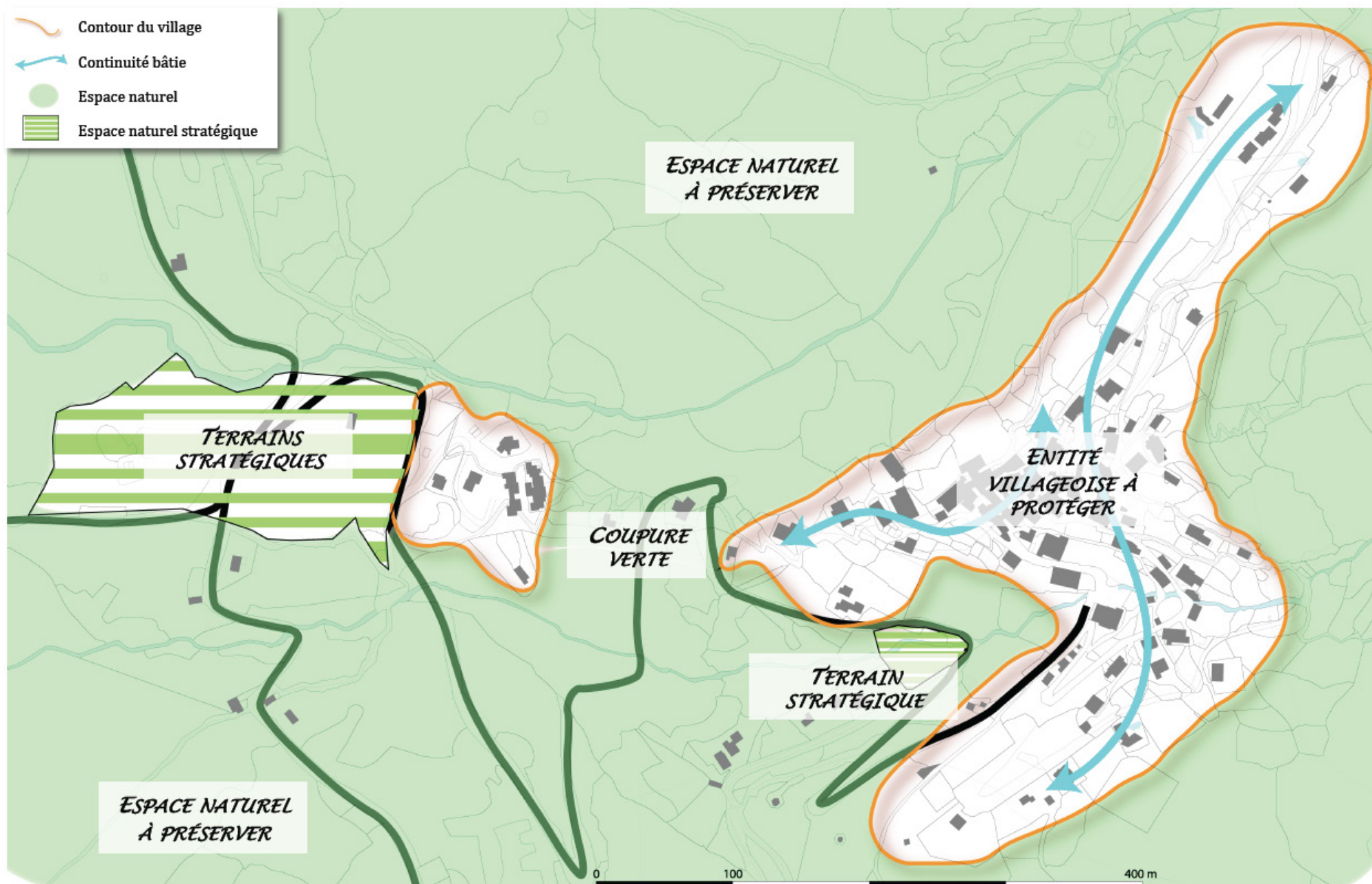
Relatif éloignement au village



L'hypothèse 3 – site de Cava semble la plus pertinente au regard de sa localisation et de la préservation de l'intégrité du village et des espaces naturels environnants.



3. Enjeux spatiaux





4. Exposé des choix retenus pour établir le PADD

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont permis de révéler les besoins et enjeux du territoire lamais. La prise en compte de ces éléments et leur association avec les projets et ambitions de la commune ont permis de formuler les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ces orientations ont été établies en conformité avec le Code de l'Urbanisme. La commune a ainsi exprimé sa volonté de définir des orientations assurant un développement pérenne et adapté aux spécificités de son territoire.

Pour répondre aux ambitions de développement local, le PADD contient :

- **le projet de territoire ;**
- **le projet de composition urbaine pour le village.**

Le **projet de territoire** répond aux problématiques d'aménagement et de gestion des ressources :

- Quels sont les secteurs naturels à préserver ?
- De quelle façon maîtriser les risques majeurs ?
- Quels sont les potentiels et les faiblesses économiques ?
- Comment exploiter ces atouts ?

Le PADD présente le projet de territoire au travers de deux axes :

1. Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère

« *Lama, un paysage* »

2. Promouvoir une activité économique endogène

« *Lama, toute l'année* »

Le **projet de composition urbaine** se situe à une échelle plus fine. L'urbanisation de Lama est peu étendue et se concentre au village. Formant un ensemble compact et atypique, le développement du village demande une attention particulière. Marqué par des contraintes topographiques et le mélange de différentes typologies architecturales, le village se caractérise par une alternance de pleins et de vides. Les espaces bâtis denses sont compensés par des espaces libres arborés, généralement des jardins privés ou des espaces publics.

La réflexion sur le futur du village doit prendre en compte deux paramètres essentiels :

- la volonté de proposer un développement en continuité du bâti existant et explorer les possibilités de densification ;
- la nécessité de préserver l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres tel qu'il existe aujourd'hui.

L'hypothèse d'une ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble du village ne prend en compte qu'une partie de ces deux paramètres. Elle pourrait permettre la densification du village, mais au risque de voir disparaître ces espaces de respiration qui caractérisent le village.

Cette thématique est traduite dans le PADD par deux orientations :

3. Appréhender l'habitat comme un pilier de développement

« *Lama, diversifiée* »

4. Assurer une densification ciblée et mesurée

« *Lama, dense* »



4. Exposé des choix retenus pour établir le PADD

1. Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère « Lama, un paysage »

Consciente de l'importance que représentent les espaces naturels et le patrimoine dans son identité, la commune a choisi comme première orientation de son PADD le respect et la valorisation du paysage. L'attractivité de la commune provient en grande partie du cadre pittoresque et rural issu des éléments de patrimoine bâti ou naturel, reconnus et parfois protégés par différents dispositifs : ZNIEFF, monuments historiques, etc... Le paysage si particulier et si riche qui est offert par la qualité de ces milieux est une importante source d'attractivité pour la commune, que ce soit en terme de tourisme ou de qualité de vie.

Il apparaît ainsi essentiel pour la commune de veiller à la protection des entités naturelles et patrimoniales, afin de veiller à leur protection, remise en état et valorisation. Cette orientation est d'ailleurs primordiale pour permettre la pérennité d'activités humaines dans ces milieux sans pour autant risquer leur dégradation.

Préservation des espaces naturels

La commune de Lama est composée de trois entités : le massif du Monte Astu, avec un paysage d'alternance entre végétation basse type maquis et végétation haute ; les crêtes du Mitilelli et la vallée de l'Ostriconi. Le village, perché sur les piémonts du Monte Astu, est au cœur d'un environnement remarquable. La commune est consciente de ces atouts paysagers et veut les préserver au travers du PLU. Cette préservation passe par la mise en place de zones naturelles aux dispositions strictes.

Les grands ensembles naturels tels que les piémonts du Monte Astu à l'ouest, le Monte Castelluccio au nord et la Bocca di Croce du Rama à l'est font partie de ces zones naturelles strictes.

Le classement en zone naturelle inclut également les Zones d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF), à savoir les chênaies vertes de Pietralba et Urtaca et les crêtes du Monte Astu et de Monte San Angelo.

La commune souhaite affirmer la préservation de ces richesses locales par la définition de règles adaptées sur ces espaces. Par ailleurs, une attention particulière est

portée à la définition des espaces boisés classés et la mise en oeuvre de servitudes d'éléments de paysage et de patrimoine à protéger. Ainsi, la commune souhaite proposer un zonage d'EBC cohérent avec les observations issues du diagnostic et de l'état initial de l'environnement afin de les faire concorder avec d'une part les sensibilités paysagères et naturelles des différents secteurs de la commune et d'autre part dans la prise en compte des interfaces entre milieux naturels et urbanisés.

Le territoire compose avec différents espaces à dominante humide et quelques cours d'eau que la commune souhaite protéger et valoriser. L'objectif communal concernant les milieux aquatiques et humides vise à une meilleure prise en compte et une bonne qualité des eaux notamment par le respect des préconisations du SDAGE.

Mise en valeur des paysages du village

Le village comporte plusieurs îlots de verdure, formant un équilibre avec les constructions denses. Cette association pleins/vides est à préserver. Par ailleurs de nombreuses percées offrent des perspectives sur le village, et du village vers les paysages environnants. Ces ouvertures sont à mettre en valeur. Ainsi, la commune souhaite faire apparaître une « ceinture verte » autour du village pour ne pas le laisser se dénaturer par des constructions contemporaines. Cette ceinture verte vient séparer physiquement le hameau de Santarella et le futur quartier, tout en conservant une liaison fonctionnelle (voirie et liaisons douces).

Ainsi la prise en compte du paysage du village passera à la fois par le respect des continuités écologiques et du rapport ville/nature, ainsi que l'accompagnement du développement urbain. Ceci passera d'une part par la production de greffes localisées en continuité du centre historique, et d'autre part, par l'accompagnement d'un projet urbain mixte, fonctionnant en adéquation avec le centre et à la qualité paysagère et architecturale soutenue.



4. Exposé des choix retenus pour établir le PADD

Prise en compte des risques naturels

Consciente que l'attitude la plus efficace à adopter face aux risques est celle d'une attention permanente et de la mise en oeuvre de dispositifs de prévention, la commune affiche son intention d'intégrer ces notions aux objectifs de développement local. Dans ce sens, la commune souhaite mettre en place les meilleures conditions de sécurité pour les habitants en appuyant la mise en place de plans de prévention des risques.

La réduction de la vulnérabilité face aux aléas naturels ou technologiques s'exprime par une meilleure gestion des facteurs de risques ou d'exposition des habitants aux risques. La commune souhaite ainsi limiter l'exposition des habitants aux risques en maîtrisant le développement urbain.

Les projections de développement tiennent compte des risques naturels. Le maintien de l'urbanisation à proximité de l'enveloppe existante, la remise en état des parcelles agricoles, ainsi que la mise en place de pare-feu, participent de cette prévention des risques.

La commune s'appuie sur des initiatives telles que le Plan Local de Protection contre les Incendies (PLPI). Celui-ci prévoit la mise en place des zones d'appui à la lutte et des réserves en eau.

2. Promouvoir une activité économique endogène **« Lama, toute l'année »**

Bien que la commune soit occupée à plus de 99% par des espaces naturels et agricoles, l'activité agricole ne représente que peu des activités locales, les activités présentes étant toujours majoritaires. Suite à l'incendie des années 70, les activités non présentes, notamment agricoles n'ont pas retrouvé leur dynamisme.

En matière commerciale, le fonctionnement du village est totalement dépendant des communes alentour. L'économie de Lama est centrée sur l'accueil touristique, ce qui peut représenter un facteur de risque en terme de pérennité.

Remettre l'agriculture au cœur de l'activité lamaise

L'agriculture participe à l'identité locale et à la formation des paysages. Cependant, l'activité agricole montre plusieurs signes de faiblesses. En réponse, la commune de Lama affiche un projet ambitieux concernant la valorisation de l'agriculture sur son territoire.

Ainsi, dans les espaces aujourd'hui cultivés, le document d'urbanisme s'attelle à dresser des limites claires entre espaces urbanisés et terrains exploités.

Appuyer l'AFA

La commune mise sur la relance de l'agriculture, notamment l'oléiculture, l'élevage et le maraîchage. L'Association Foncière Autorisée (AFA) a pour objectif la redynamisation du secteur agricole, par l'association de propriétaires pour assurer les interventions nécessaires à l'entretien des cultures. Les projets envisagés sont la rénovation de l'olivieraie (9,2 ha avec 300 arbres), la réhabilitation des terrasses agricoles (remise en culture par des personnes volontaires), l'installation d'un chevrier et un projet agritouristique (découverte chez un producteur de fromage fermier, visite du moulin Ceccaldi).

Irriguer la commune

La relance de l'agriculture passe par l'installation de bornes agricoles (prolongation du réseau de Balagne – Barrage de Codole), la construction d'une retenue collinaire collective et de retenues d'eau à l'échelle individuelle chez les exploitants.

Promouvoir les produits locaux

Afin de créer une relation entre exploitant et consommateur, le souhait de l'équipe municipale est de mettre en valeur les produits locaux : huile, fromages.

Promouvoir un tourisme qualitatif

Les qualités naturelles, patrimoniales et paysagères de la commune sont d'importants supports d'activités touristiques. La commune profite bien de sa situation ainsi que d'un certain dynamisme culturel.



4. Exposé des choix retenus pour établir le PADD

Le document d'urbanisme doit chercher à soutenir la diversification de l'offre touristique dans le but de dynamiser l'activité économique locale notamment en traitant la question de la saisonnalité.

Faire perdurer le festival du cinéma rural

Le festival du cinéma rural annuel représente une rencontre culturelle renommée. Pendant la période estivale, la population lamaise est d'environ 700 habitants, avec des pics de fréquentation durant le festival. Cet événement correspond totalement aux objectifs de la commune, puisqu'il met en évidence la typicité des territoires ruraux et met en valeur le village.

Créer des produits touristiques hors saison

L'équipe municipale est consciente que l'économie communale ne peut se baser uniquement sur la période estivale. Ainsi, elle souhaite proposer une offre touristique diversifiée et toute l'année, basée sur la culture locale. Cette offre peut comprendre des séjours de découverte thématiques (la vie rurale traditionnelle, l'histoire oléicole, l'architecture de Lama...), visant des publics variés (séminaires, groupes d'étudiants, séjours à la carte...).

Valoriser le patrimoine

La commune souhaite aussi faire valoir son patrimoine, son paysage et son territoire comme supports de développement. La valorisation des ressources territoriales dans un objectif de gestion durable représente une opportunité de développement d'activités locales non délocalisables et identitaires. Dans ce sens, la commune souhaite miser sur la préservation et la valorisation de ses atouts.

Informier, au travers de la ZPPAUP, et de la future AVAP

La ZPPAUP est un document apportant des prescriptions architecturales, mais possède une portée de sensibilisation également. Elle permet de mieux connaître le patrimoine en présence et de le protéger en conséquence. Les principes édictés par la ZPPAUP doivent être appliqués au moment de la délivrance des autorisations de construire. Elle sera prochainement remplacée par une AVAP.

Maintien des circuits de découverte

96 Les projets touristiques patrimoniaux « Chemins de la mémoire » et « Sentiers du pa-

trimoine » proposent des itinéraires de découverte du village et de l'histoire lamaise. Il convient de soutenir ces initiatives.

Valorisation nocturne

La valorisation patrimoniale passe également par une réflexion sur l'illumination nocturne discrète (LED). Ainsi, le village pourrait être visité de jour comme de nuit.

3. Appréhender l'habitat comme un pilier de développement « Lama, diversifiée »

La commune de Lama a connu un regain démographique dans les années 1990, après une période de déclin important. Malheureusement, cette tendance s'est de nouveau inversée, en parallèle du ralentissement de la croissance de logements. Par ailleurs, l'essentiel de la population lamaise est constituée de personnes âgées : 65% de la population a plus de 45 ans.

Par ailleurs, le parc de logements se caractérise par une part importante et en hausse des résidences secondaires et logements occasionnels. Ce constat explique les phénomènes de non permanence et de désertification du village hors saison. Par ailleurs, le ralentissement de la production de logement s'est accompagné de la baisse de la croissance démographique.

Ces deux éléments structurels constituent des problématiques en matière de vitalité villageoise et commerciale.

La commune souhaite ainsi mettre en oeuvre des dispositions permettant de soutenir la croissance démographique et de favoriser la vie de village dans un esprit de proximité et de courtes distances entre différentes fonctions urbaines locales.

Promouvoir un développement urbain qualitatif et diversifié

La promotion d'un urbanisme durable et la production de nouvelles formes d'habitat passent par le renforcement de l'attractivité des sites stratégiques. Dans ce sens, la commune souhaite renforcer le centre villageois par la promotion de projets urbains s'inscrivant en support de vitalité du centre historique.

Afin de promouvoir une forme urbaine dense et respectueuse de la silhouette emblé-



4. Exposé des choix retenus pour établir le PADD

matique du village de Lama, la future AVAP et le PLU définissent conjointement des règles d'implantation et d'optimisation paysagère.

Ensuite, la commune souhaite valoriser le développement du centre par la promotion d'un projet urbain mixte, fonctionnant en adéquation avec le centre et à la qualité paysagère et architecturale soutenue.

Proposer un quartier d'habitat intermédiaire

Le parc de logements de Lama est assez diversifié : les proportions entre habitat individuel et intermédiaire/collectif sont équilibrées. Le projet communal est de conforter cette tendance en proposant une opération répondant aux besoins d'une population vieillissante et de potentiels actifs ne réussissant pas à se loger dans d'autres communes. Cette opération est envisagée sur les terrains attenants au hameau de Santarella.

Ce projet s'intègre dans la logique de consolidation de l'offre en équipements et commerces du village ainsi qu'à la production d'habitat à proximité directe ce dernier. Ceci vise à rapprocher les futurs habitants des services courants et commerces. Le programme se veut mixte en proposant offre résidentielle et activités commerciales et services.

Le projet répond pleinement aux objectifs de diversification des types de logements. Il inclut des produits variées, comprenant du collectif et de l'habitat intermédiaire respectant l'architecture vernaculaire pour un développement mesuré et respectueux du paysage local. Ceci a pour but de répondre aux nouveaux besoins des ménages : biens locatifs, logements de petites tailles, proximité de service. En outre, le projet dispose d'une véritable plus-value environnementale en incitant à la diminution des trajets automobiles par le rapprochement entre habitat et services.

Maintenir un faible taux de vacance de l'habitat

Le taux de vacance des logements est sur Lama de 0,5%. Ce taux est très faible et montre une offre en logement insuffisante. La commune souhaite proposer une offre en logement plus importante, tout en conservant un taux d'occupation des logements actuels élevé.

Réduire la part des résidences secondaires par la mise en place d'un parcours résidentiel

97 La commune souhaite voir naître un dynamisme hors saison, indépendant de la pé-

riode touristique. La création d'un quartier d'habitat proposant un parcours résidentiel (diversité de la typologie d'habitat) permet de réduire la part du secondaire au profit de l'habitat principal.

Conjuguer commerces et habitat

Renforcer l'attractivité du village

Par la réalisation d'un programme d'habitat intermédiaire, proposant une offre diversifiée, la commune souhaite conserver ses habitants et gagner en attractivité. La vitalité du village peut également être améliorée par l'implantation de commerces et de services de proximité de la vie quotidienne.

Autoriser les commerces en zone d'habitat

La présence de commerces est synonyme de vitalité et de centralité. Dans une perspective de maintien du dynamisme villageois, le PLU doit identifier des secteurs d'incitation à l'installation commerciale. Ces secteurs doivent être associés aux zones d'habitat dense.

Améliorer les déplacements

Cet objectif s'inscrit dans une volonté de développement durable et de confortement de l'esprit de village. Il est ici recherché une pratique piétonne des espaces habités et aux fonctions mixtes afin d'inciter à la réduction de l'usage de la voiture.

Réaliser un parc de stationnements en contrebas du village

Le village ne compte que sur trois véritables aires de stationnements. Si elles sont suffisantes en dehors de la saison touristique, en période estivale et tout particulièrement durant le festival du cinéma qui peut accueillir jusqu'à 10 000 visiteurs, cette offre en stationnement est largement sous dimensionnée. Le stationnement informel sur la route de Cortaline causé par cette offre insuffisante, pose des problèmes en matière d'accessibilité et de sécurité. Pour pallier à ce déficit, la commune souhaite proposer une nouvelle aire de stationnement, en contrebas du village, avec une liaison piétonne (déjà existante) vers ce dernier.

Créer des liaisons piétonnes sous la forme d'itinéraires de découverte

Il existe un certain nombre de cheminements piétons dans le village : espaces de res-



4. Exposé des choix retenus pour établir le PADD

piration, petits espaces publics et noyau villageois piéton. D'autres cheminements existent, notamment en contrebas de la mairie liant le cœur de village à la route de la Cortaline, qu'il convient de conforter.

4. Assurer une densification ciblée et mesurée « Lama, dense »

Donner des limites à l'urbanisation

Conserver le principe de continuité urbaine

Lama, jusqu'alors régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et la Loi Montagne respecte la règle de continuité bâtie : l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants. Le PLU fait perdurer cette dynamique en imposant des limites à l'urbanisation et en définissant une zone d'urbanisation future en discontinuité du bâti mais en continuité de la trame urbaine communale.

Préserver des espaces de respiration

Entre le village et le hameau de Santarella, la densité bâtie est moins importante qu'ailleurs. Les constructions sont espacées et masquées par la végétation. Cet espace constitue une ceinture verte aux abords du village, mettant ainsi le village en valeur. Le PLU conforte ce caractère végétal et concentre l'urbanisation sur des secteurs plus minéraux. Des espaces ouverts et naturels tels que Cortaline, Piazza Comuna, Lombria et les terrasses en culture de Fontana Bona sont classés au PLU comme éléments de paysage à protéger.

Densifier des dents creuses du village

Identifier des sites stratégiques

L'objectif communal est de préserver l'équilibre entre les pleins et les vides observés dans le village. A cet effet, l'urbanisation ne pourra se développer qu'en dehors des espaces de vides identifiés par une protection au titre des éléments de paysage à protéger.

Exiger une insertion optimale

Définir l'enjeu paysager

tien de l'urbanisation en périphérie directe du village. Bien que les alentours de la nationale Balanina soient très attractifs, ceux-ci n'ont pas été urbanisés. De ce fait, les perceptions sur le village sont remarquables avec un promontoire rocheux bâti qui est entouré d'espaces naturels. Cette image qualitative doit être conservée par une vigilance accrue de l'insertion paysagère des constructions futures.

Affirmer les préconisations de la ZPPAUP, prochainement AVAP/SPR

De par le caractère sensible des pourtours du village, toute nouvelle construction doit rechercher une intégration paysagère optimale. Les prescriptions de la future AVAP, notamment en matière d'implantation, de hauteur, de revêtement de façades et d'ouvertures, doivent être prises en compte dans la délivrance des permis de construire.



5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

Rappels :

Article L.151-8 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement fixe, *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables*, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la

satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L.101-3 du Code de l'Urbanisme :

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.



5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

5.1. Justifications des choix en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs 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. »

Sont classés en zones urbaines U l'ensemble des secteurs constituant l'enveloppe urbaine de la commune. En fonction de la desserte par les réseaux (voirie, eau potable, assainissement), de la situation du secteur dans le fonctionnement urbain communal, de l'intérêt paysager de chacun des secteurs, du potentiel et de l'opportunité de mutabilité, etc..., des règles d'implantation et de densités spécifiques sont définies.

Les choix en matière de coefficients d'emprise au sol, de prospects, de coefficients d'espaces libres, de hauteur, etc... résultent de l'objectif visant à concilier accueil résidentiel et impératifs de protection des paysages et des équilibres fonctionnels des différentes composantes de l'enveloppe urbaine communale.

Sont identifiées comme zones urbaines :

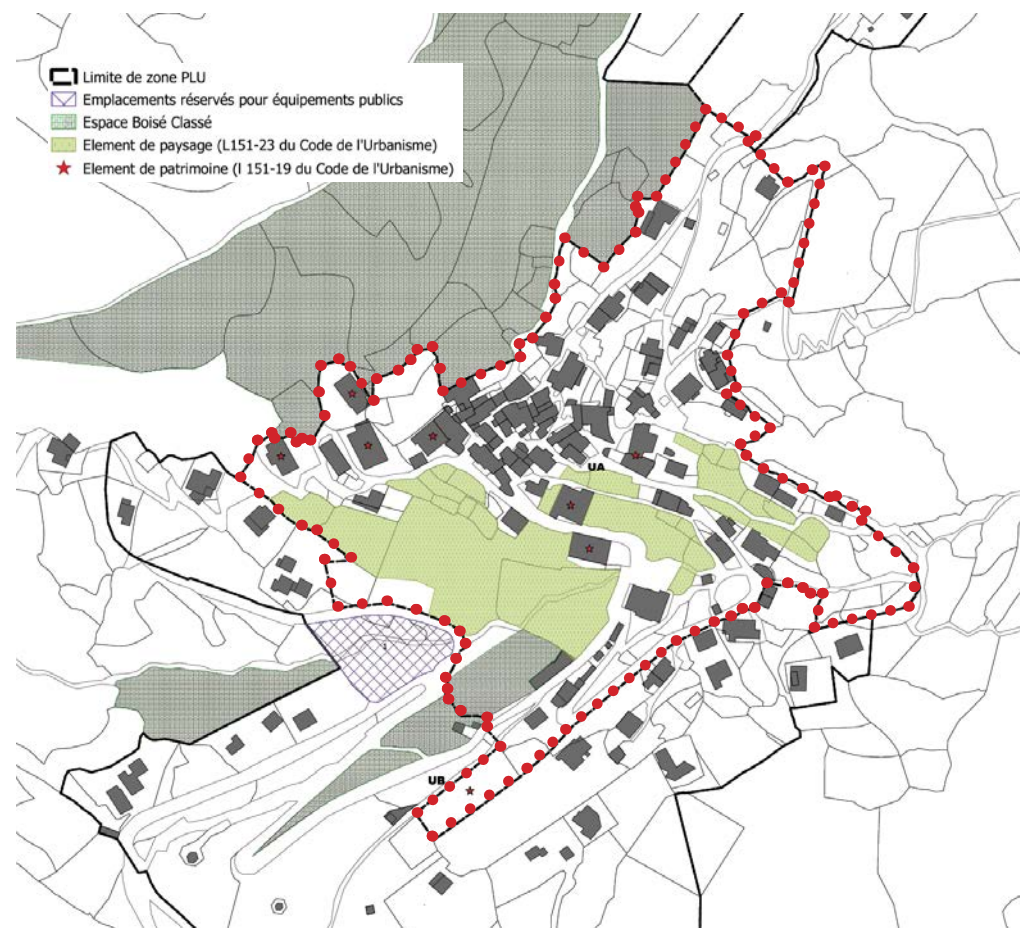
- une zone UA correspondant au centre villageois stricto sensu
- une zone UB correspondant aux extensions pavillonnaires en première périphérie du centre villageois
- une zone UC correspondant au hameau de Santarella
- une zone UE réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UA.

La zone UA correspond au village historique de Lama (cf liseré rouge ci-dessous) et forme une entité urbaine, architecturale, patrimoniale et paysagère très homogène.

Elle couvre une superficie totale dans le PLU de 5,4 hectares, dont 1,1 hectare identifié comme élément de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (en vert clair ci-dessous).

Elle correspond à la trame urbaine dense du village et à ses espaces publics et offre des



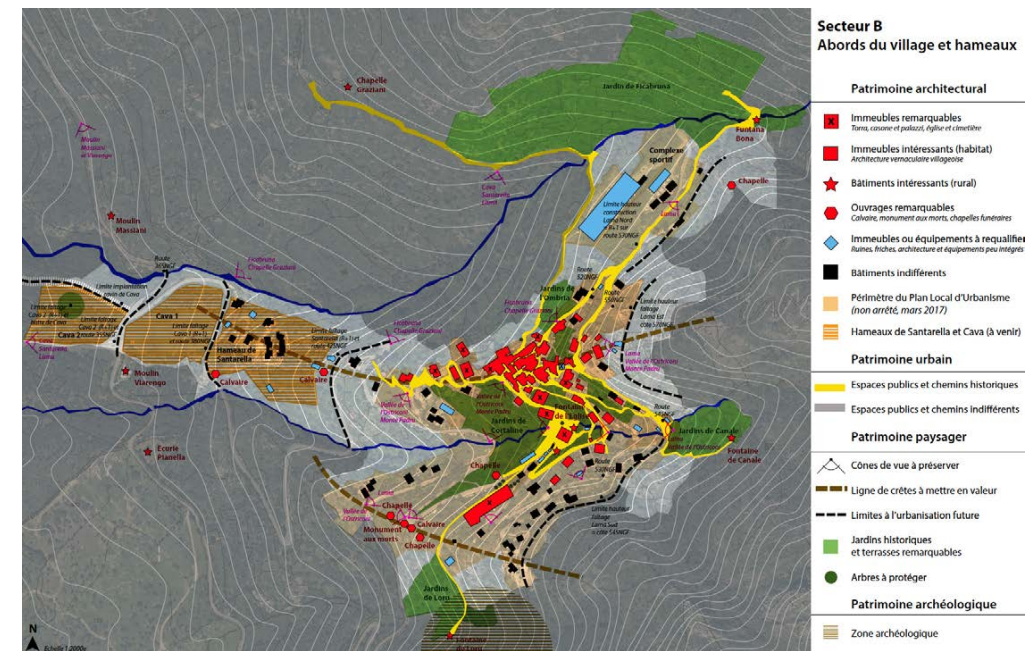
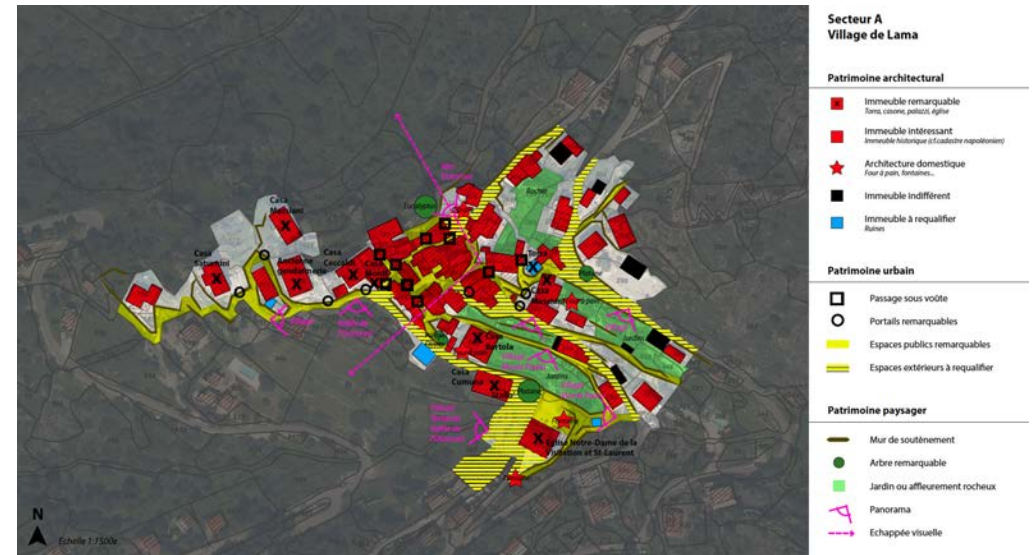
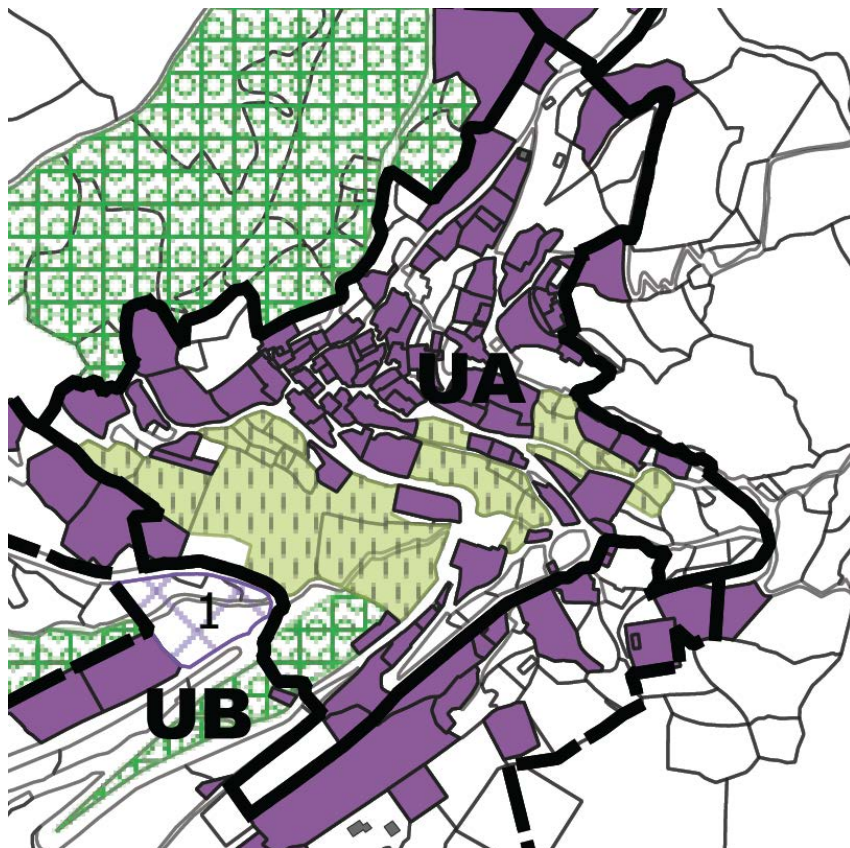


5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

possibilités d'évolution ou de mutation très limitées du fait des diverses contraintes si-tologiques (topographie, accessibilité, etc....).

Elle correspond au secteur A et à une partie du secteur B définis au travers du SPR (cf ci-contre).

La zone UA est largement dominée par les emprises bâties (en violet ci-dessous les parcelles bâties), les espaces libres se cantonnant aux espaces publics et aux jardins, d'une importance capitale dans la composition paysagère du village et à ce titre protégés.





5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

Les objectifs urbanistiques, architecturaux et patrimoniaux poursuivis sur cette zone sont les suivants :

- préserver la structure urbaine (densités, alignements, volumes, gabarits)
- protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, donner un cadre réglementaire pour la transformation des aspects extérieurs des bâtiments (façades, toitures)
- donner un cadre à l'aménagement des espaces publics et des espaces privés visibles depuis l'espace public (maintenir la visibilité des terrasses et des jardins)
- donner un cadre à l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (pour en limiter l'impact)
- protéger les jardins qui participent activement à la composition paysagère du village.

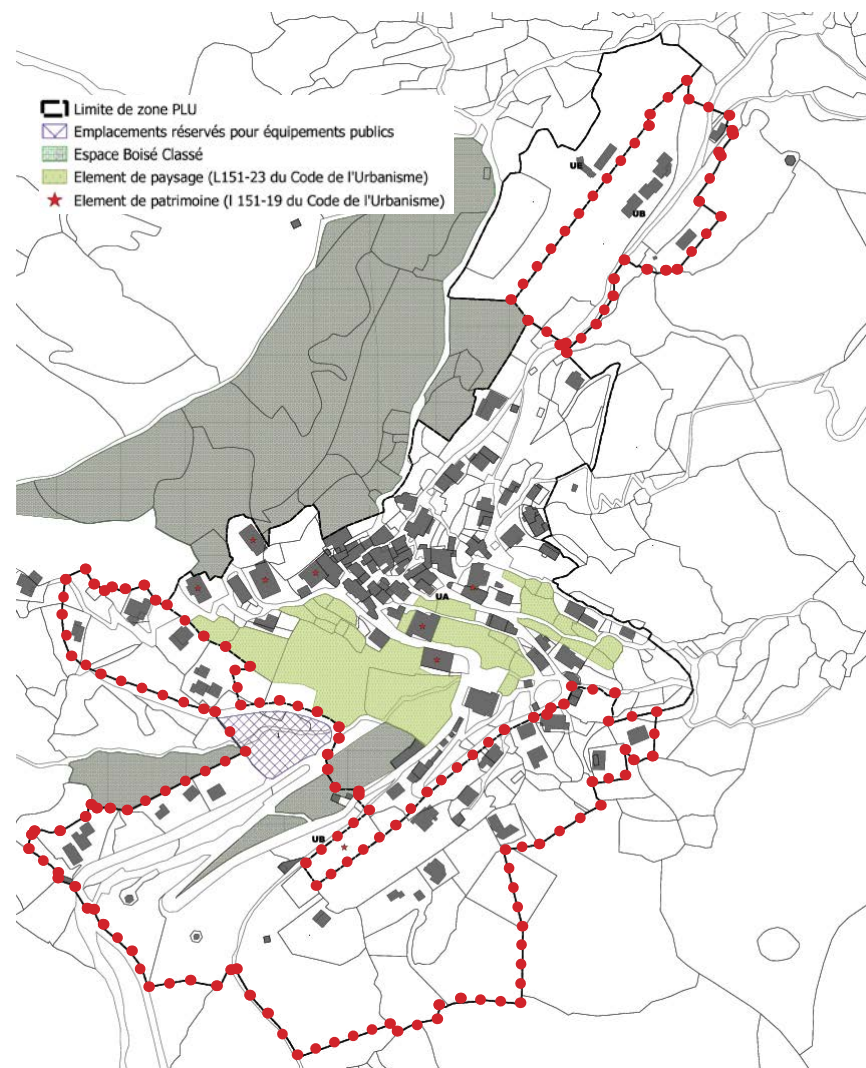
A cet effet, les principales dispositions réglementaires, édictées en cohérence avec les objectifs définis au travers du PADD, sont les suivantes :

- zone réservée à une fonction principale d'habitat mais autorisant également une mixité des usages (commerces....)
- implantation obligatoire des constructions à l'alignement des façades existantes pour préserver la trame villageoise
- hauteur des immeubles en référence à l'égout le plus haut du volume mitoyen ou du volume existant le plus proche avec une tolérance admise de 1mètre
- les éléments de paysage (jardins) identifiés au document graphique du PLU en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles et ne peuvent faire l'objet d'aucun changement de destination.

Outre le corps réglementaire défini par le PLU, s'applique sur ce secteur le corps de règles spécifiques du SPR qui s'imposent au règlement du PLU.

La zone UB.

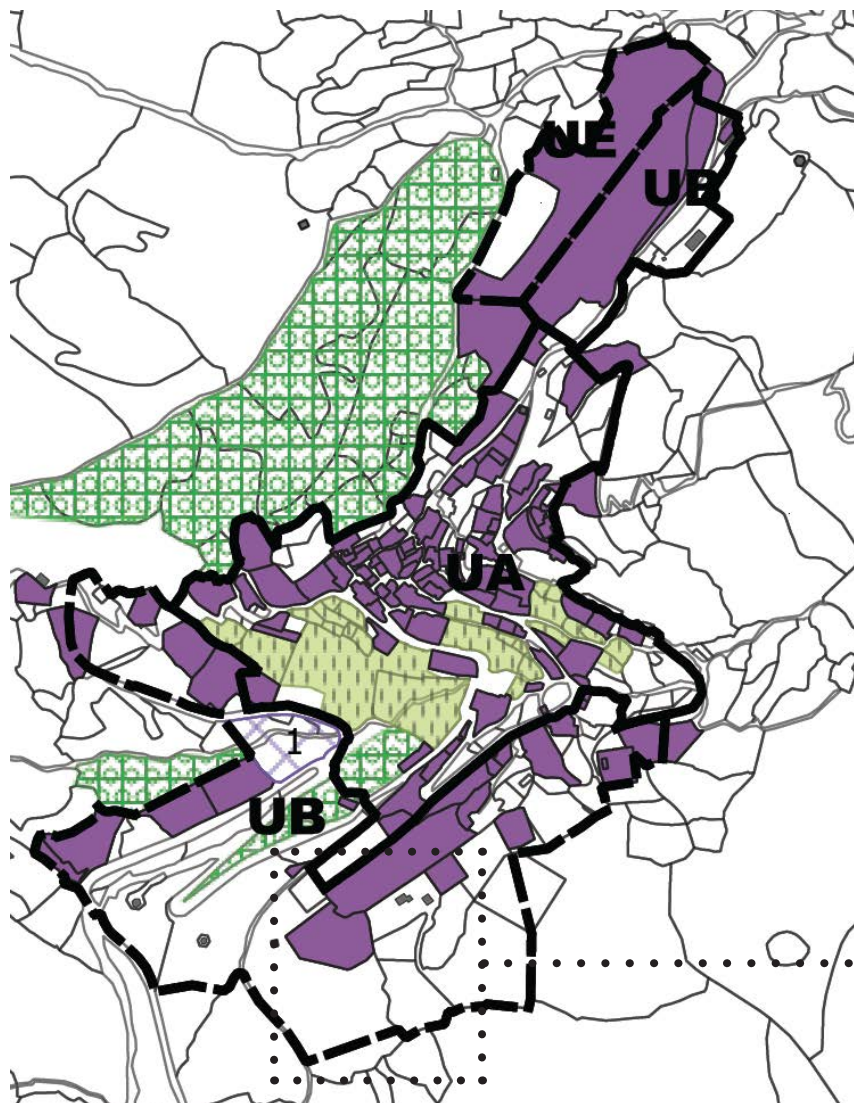
La zone UB correspond aux secteurs d'extension contemporaine du village, avec une trame urbaine plus distendue. Elle se compose de deux poches (cf liserés rouges ci-dessous), l'une située en entrée de village, l'autre plus réduite sur le secteur de Canali, pour un total cumulé de 7,1 hectares.





5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

Quoique de densité urbaine moindre que la zone UA, cette zone UB est elle aussi dominée par les emprises bâties (en violet ci-dessous les parcelles bâties) et n'offre donc qu'une capacité constructive résiduelle marginale.



Il faut en outre rappeler que les quelques espaces libres apparaissant en blanc sur cette cartographie réalisée à partir de la dernière BD Parcellaire disponible ont pu faire l'objet depuis lors de permis de construire récents, à l'exemple du secteur de l'hôtel (cf zoom ci-dessous), réduisant d'autant la capacité d'accueil résiduelle de cette zone UB.

Les objectifs urbanistiques, architecturaux et patrimoniaux poursuivis sur cette zone sont les suivants :

- marquer une limite à l'urbanisation par un traitement des franges urbaines avec les espaces agricoles et naturels (végétation, recul des constructions, cheminements piétons...),
- préserver le caractère paysager du coteau en favorisant une bonne intégration des constructions nouvelles et des dispositifs de production ou d'économie d'énergies,
- maintenir la trame parcellaire agricole et les éléments constituant ce paysage (terrasses, murets de pierres sèches, plantations d'oliviers...).



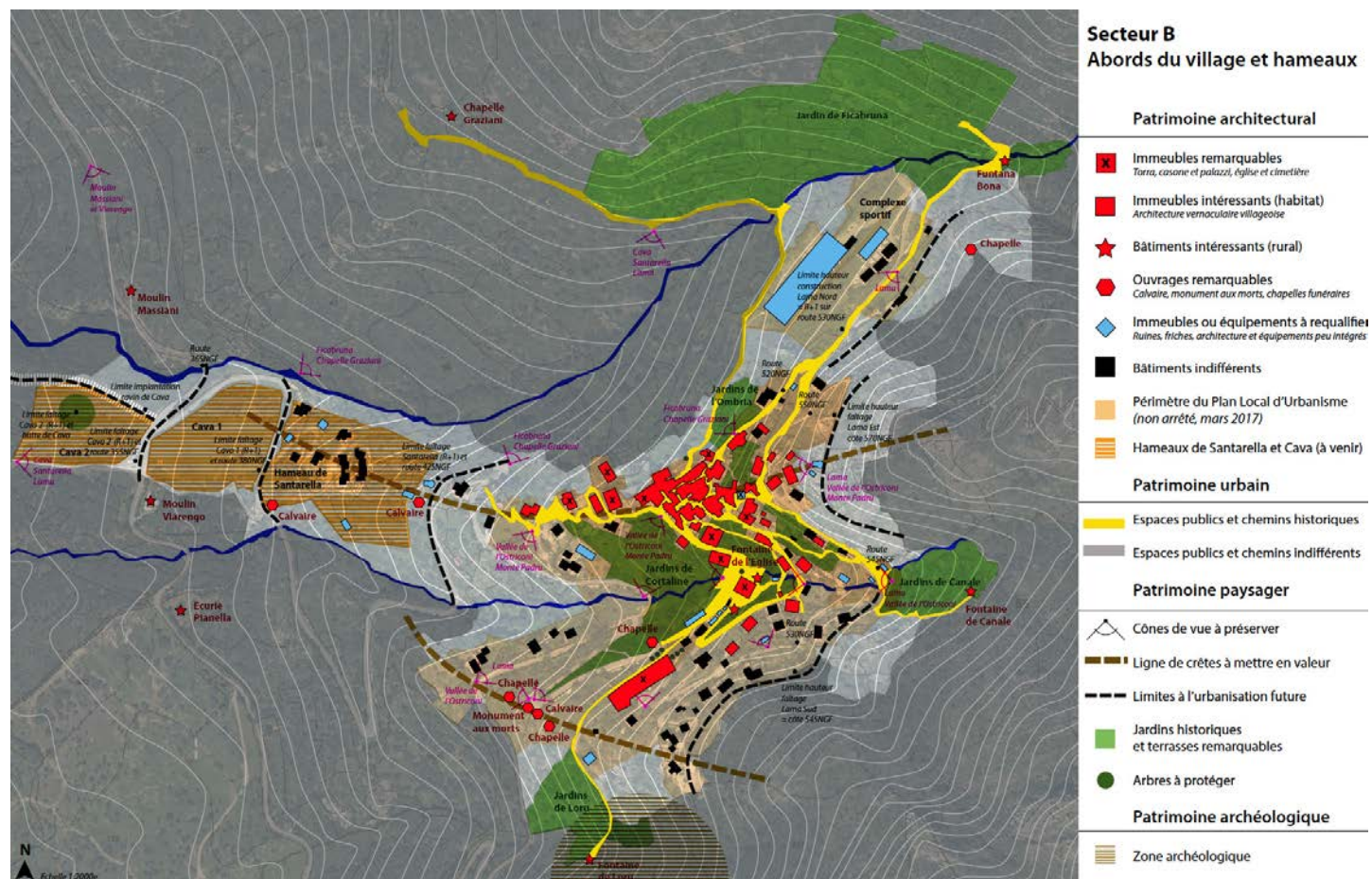


5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

A cet effet, les principales dispositions règlementaires, édictées en cohérence avec les objectifs définis au travers du PADD, sont les suivantes :

- zone réservée à une fonction principale d'habitat mais autorisant également une mixité des usages (commerces...)
- implantation des constructions en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
- Coefficient d'Emprise au Sol des constructions limité à 40%
- hauteur limitée à 7 m (R+1), avec la possibilité d'édifier un R+2 partiel en fonction de l'intégration topographique du projet
- obligation d'aménager une place de stationnement par tranche de 70 m2 de surface de plancher

Outre le corps règlementaire défini par le PLU, s'applique sur ce secteur le corps de règles spécifiques du SPR (secteur B) qui s'imposent au règlement du PLU.

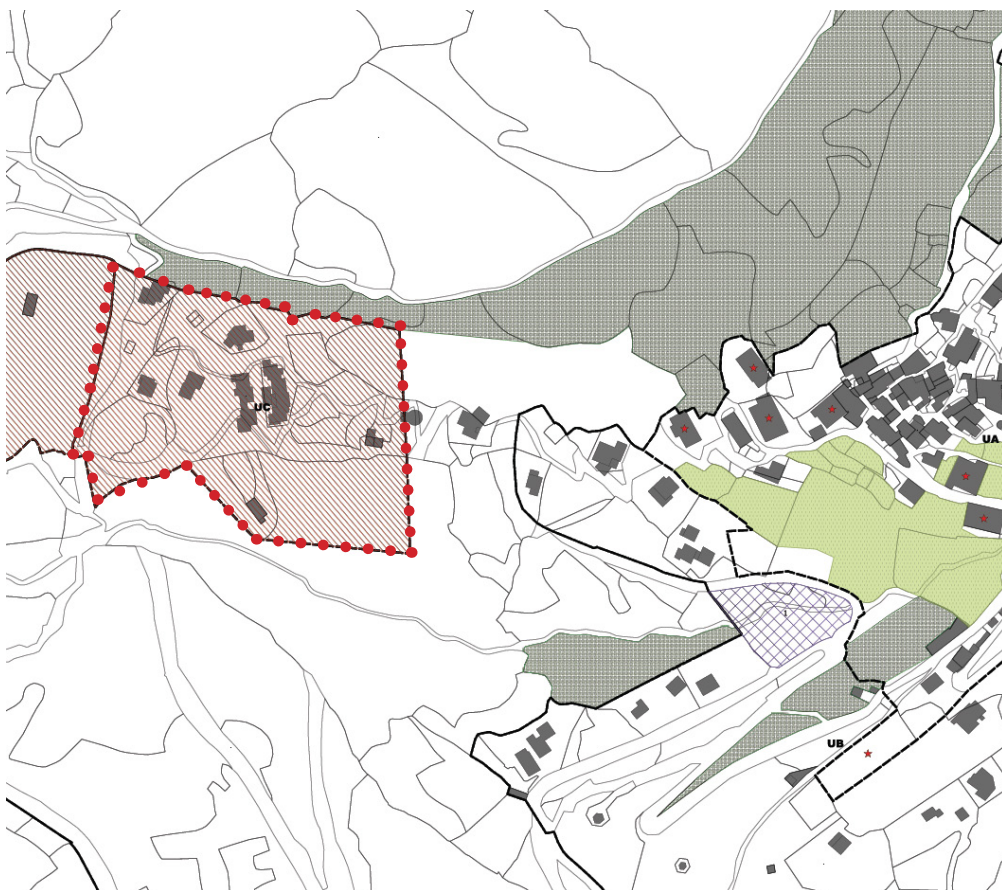




5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

La zone UC.

La zone UC correspond au hameau de Santarella, situé en contrebas du village. Elle couvre 2 hectares comprenant les constructions existantes (habitat intermédiaire «en bande» + constructions individuelles), les espaces publics (place centrale, chemineurs piétonniers internes) et les terrains immédiatement attenants.



Elle fait partie du périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui y définit des principes d'aménagement, accompagnés des principales dispositions réglementaires suivantes :

- zone réservée à une fonction principale d'habitat mais autorisant également une mixité des usages (commerces...)
- implantation des constructions en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
- Coefficient d'Emprise au Sol des constructions limité à 30%
- hauteur limitée à 7 m (R+1), avec la possibilité d'édifier un R+2 partiel en fonction de l'intégration topographique du projet
- obligation d'aménager une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher

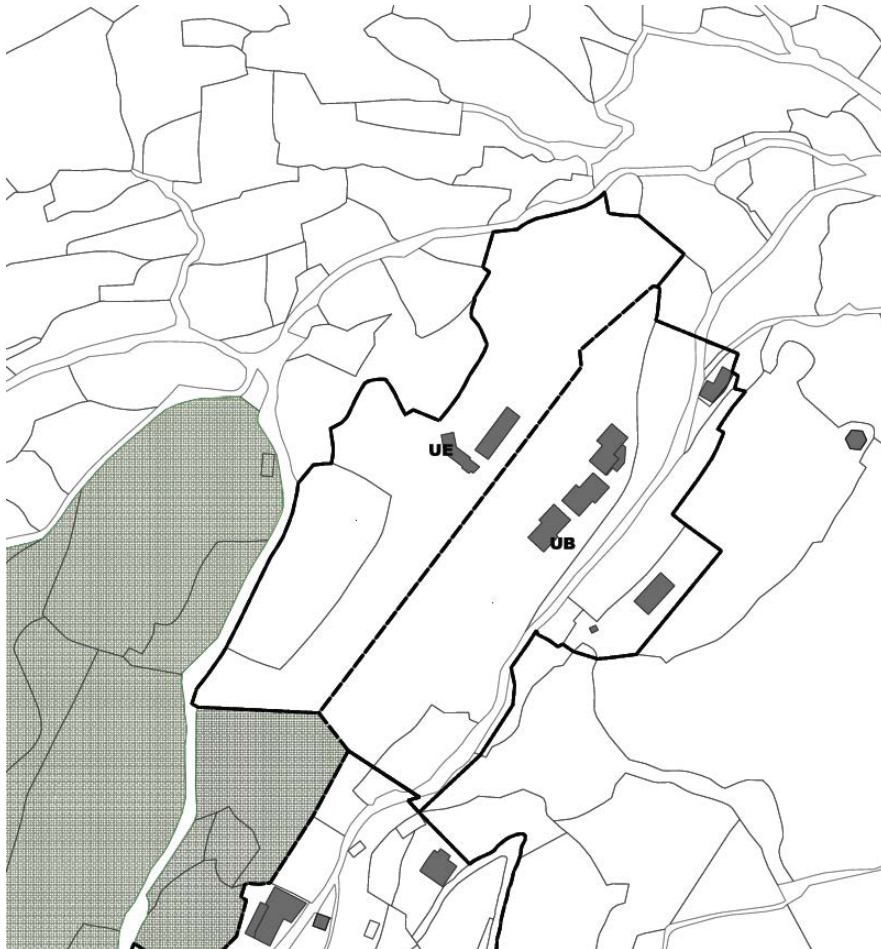
Outre le corps réglementaire défini par le PLU, s'applique sur ce secteur le corps de règles spécifiques du SPR (secteur B) qui s'imposent au règlement du PLU.



5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

La zone UE.

La zone UE correspond aux terrains des équipements publics communaux (piscine, théâtre de verdure, tennis). Elle couvre 0,9 hectare et est strictement réservée aux équipements publics.





5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

5.2. Justifications des choix en matière de zones à urbaniser.

Rappel de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

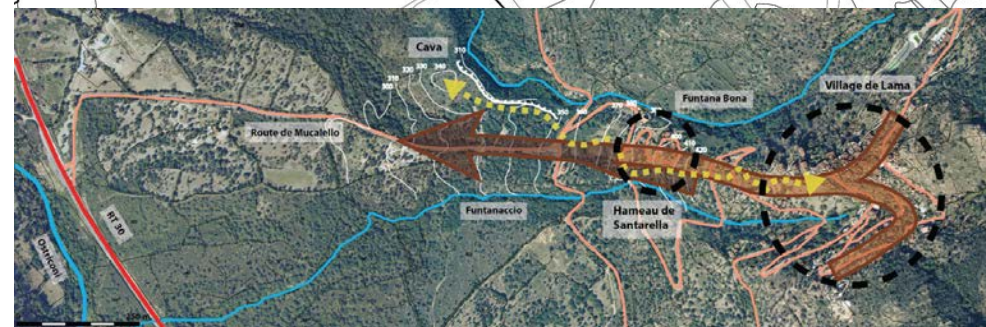
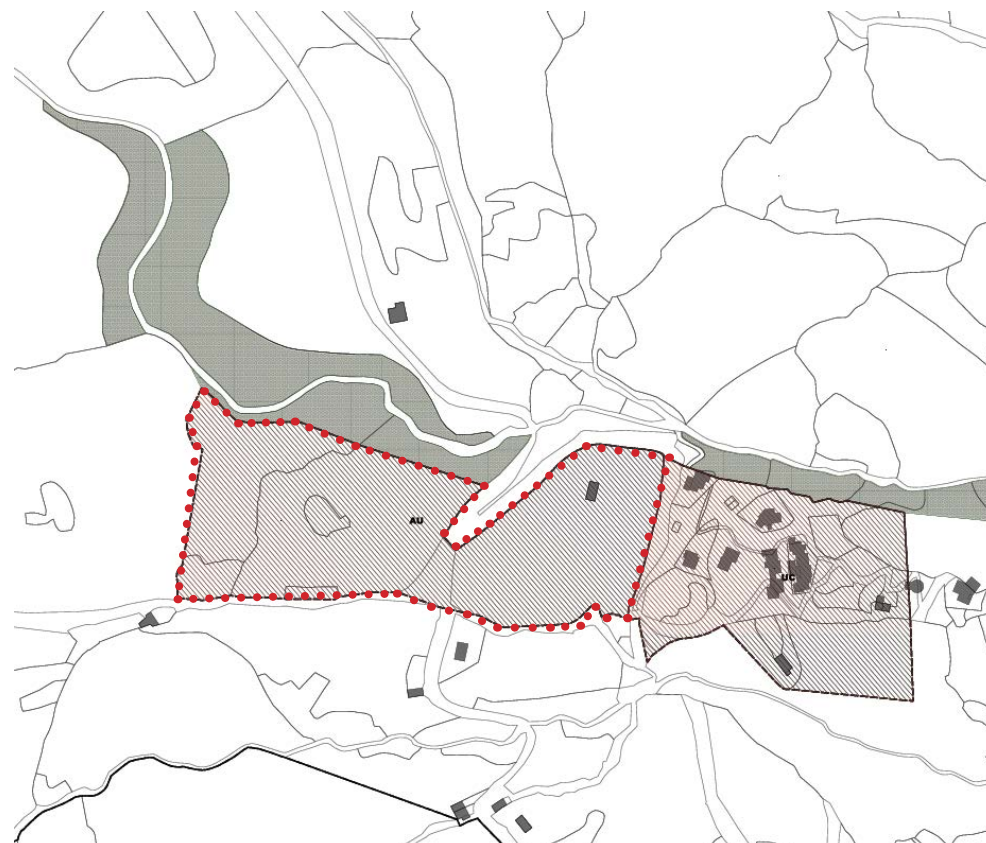
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Une zone AU est identifiée par le PLU sur le site de Cava situé en contrebas du village de Lama et du hameau de Santarella dans la continuité du bâti existant suivant un axe Est-Ouest. Elle couvre un total de 2,9 hectares.

En plus d'être situé dans la continuité des secteurs urbanisés, ce site est également stratégique en terme de réseaux viaires.

Il est en effet bordé par la route de Mucalello qui relie le village à la RT 30 et se situe en outre au croisement de cette route avec la route d'Urtaca au Nord et la route de Pietralba qu Sud et à proximité de la station d'épuration communale récemment créée.

Par ailleurs, une liaison douce entre Cava et le village de Lama en passant par le hameau de Santarella est envisageable. Ce trajet d'environ 800 mètres permettra de connecter les entités urbaines de la commune et de favoriser les déplacements doux.





5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

Le secteur de Cava a été identifié comme stratégique pour le développement urbain de la commune au travers de l'émergence d'un nouveau véritable quartier. Il se compose de deux entités distinctes :

- à l'Ouest des terrains de maîtrise foncière communale et couverts d'un bas maquis. Dominés par la butte de Cava au Nord-Ouest, ils couvrent un total de 1,8 hectare.

- à l'Est une parcelle privée de 1,15 hectare

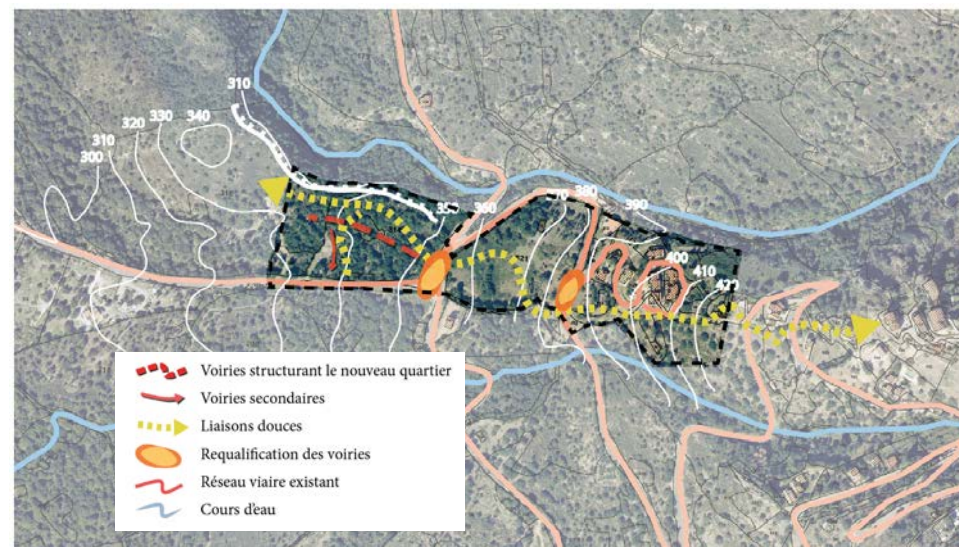
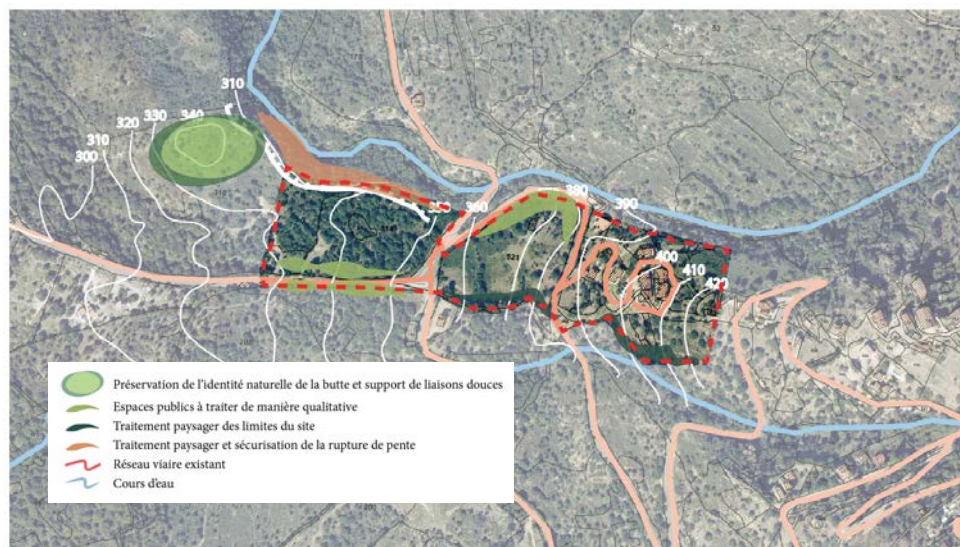
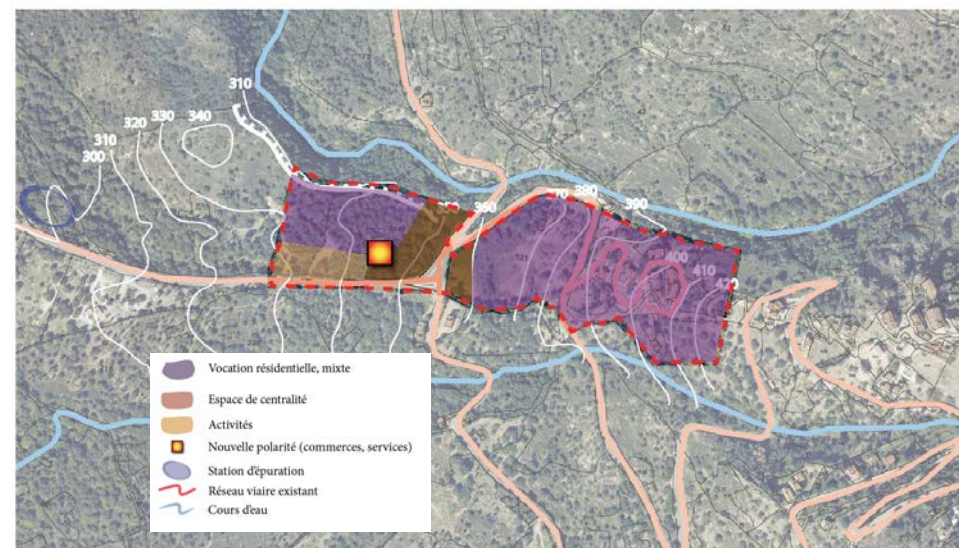
Sur l'ensemble de la zone AU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe les principes d'aménagements :

- en matière d'orientations paysagères (préservation de la butte de Cava, traitement des franges et des perspectives, etc...)

- en matière de vocation du site : aménagement d'un espace de centralité et d'une nouvelle polarité fonctionnelle (commerces, services), vocation résidentielle, etc...

- en matière de fonctionnement viaire et de circulations piétonnes.

Ces OAP fixent des orientations générales qui s'imposent au futur projet dans une logique de compatibilité.





5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

Outre les principes définis au travers de l'OAP, la zone AU fait l'objet des principales dispositions règlementaires suivantes :

- zone permettant une mixité des usages (habitat, commerce, activités artisanales sans nuisances, etc...)
- implantation des constructions en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
- Coefficient d'Emprise au Sol des constructions limité à 40%
- hauteur limitée à 7 m (R+1), avec la possibilité d'édifier un R+2 partiel en fonction de l'intégration topographique du projet
- obligation d'aménager une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher

Outre le corps règlementaire défini par le PLU, s'applique sur ce secteur le corps de règles spécifiques du SPR (secteur B) qui s'imposent au règlement du PLU.

A noter également que le secteur est destiné à un aménagement global au travers d'une opération d'aménagement qui déclinera en mise en oeuvre opérationnelle les conditions d'un aménagement exemplaire du site, tant d'un point de vue urbain et paysager que d'un point de vue fonctionnel, dans l'objectif affiché d'émergence d'un véritable quartier.



5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

5.3. Justifications des choix en matière de zones agricoles.

Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les zones agricoles couvrent un total de 442 ha soit 22% du territoire communal et correspondent à la vallée de l'Ostriconi et aux piémonts.

De par leur situation et leur structuration, ces espaces cumulent sur la commune de Lama plusieurs fonctions :

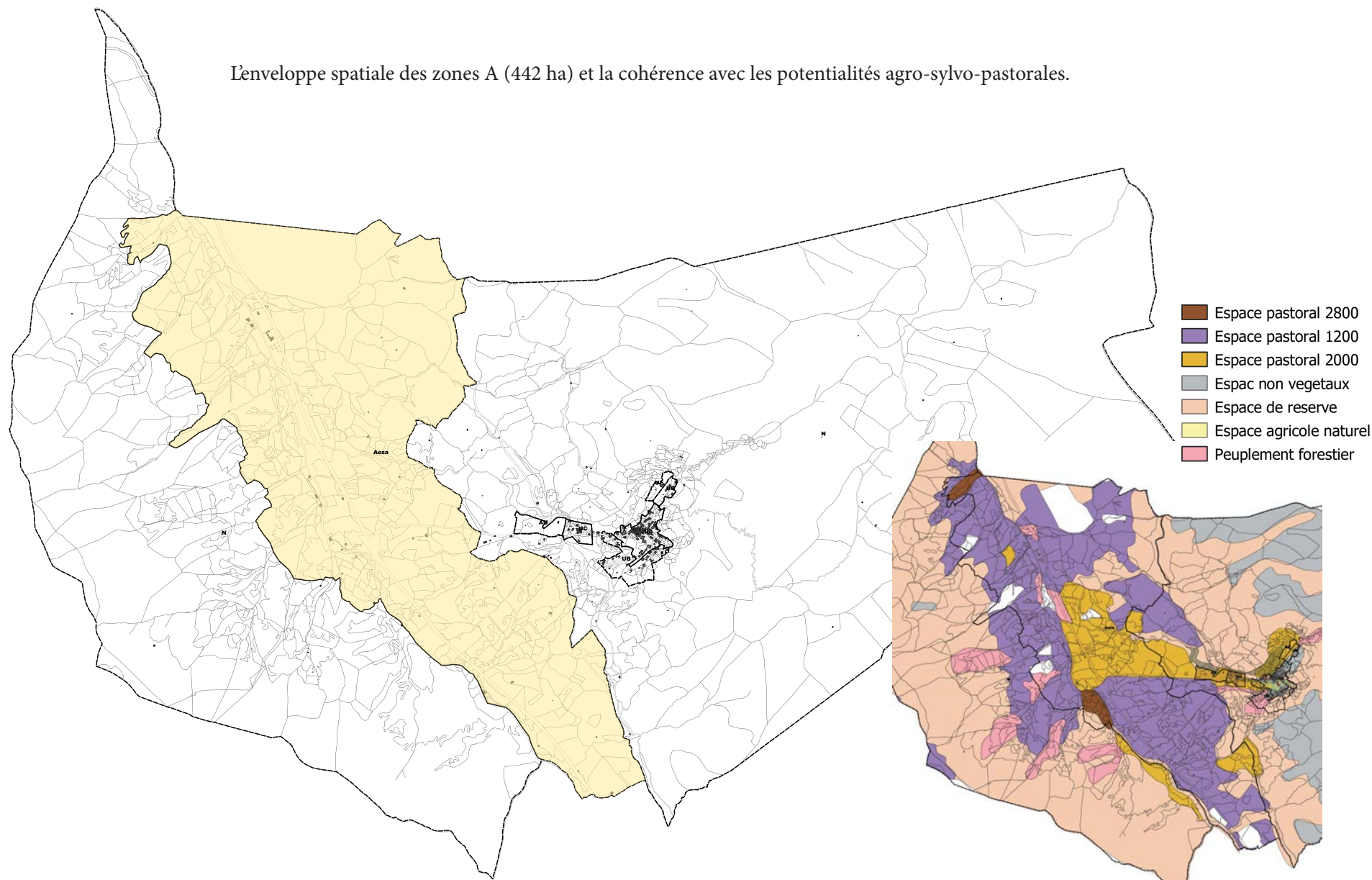
- fonctions agricoles stricto sensu
- fonctions paysagères et patrimoniales
- fonctions environnementales
- fonctions de gestion de l'espace et de protection contre les risques, notamment le risque incendie
- fonctions culturelles et identitaires

Au regard de cette diversité des fonctions et de leurs caractéristiques (potentialités agro-sylvo-pastorales, pentes, etc....) ces espaces répondent aux critères des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) tels que définis dans le PADDUC aussi la commune fait-elle le choix d'identifier la totalité de ses zones agricoles au titre des ESA, bien au-delà donc de l'enveloppe spatiale de 91 hectares définie par le PADDUC.



5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

L'enveloppe spatiale des zones A (442 ha) et la cohérence avec les potentialités agro-sylvo-pastorales.





5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

Les principales dispositions réglementaires applicables à cette zone agricole sont les suivantes.

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol si-après :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative

- les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée. En outre, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés.

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

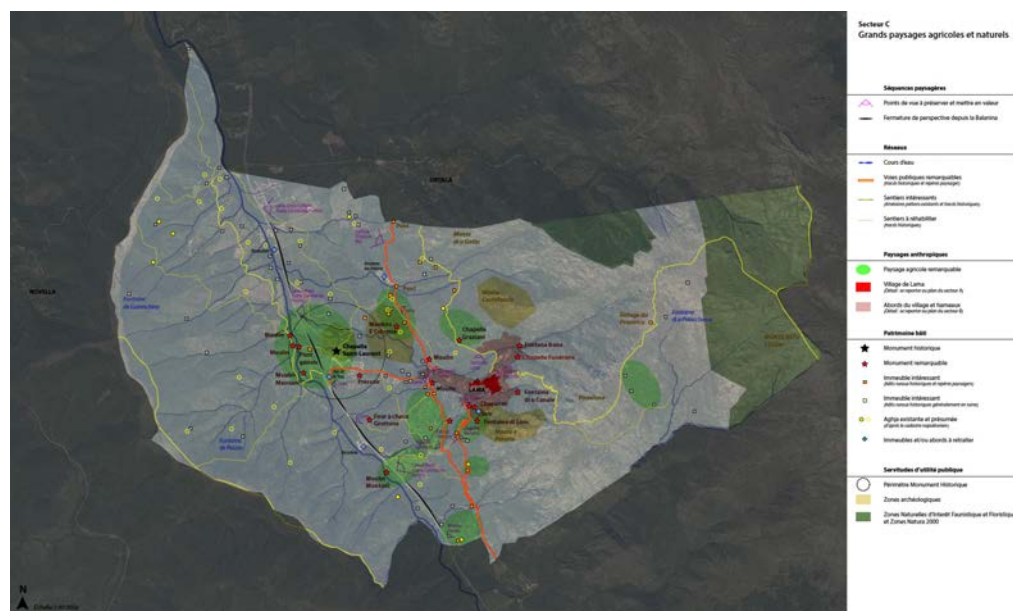
- la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m², que l'extension soit limitée à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m² d'emprise au sol. Les annexes non attenantes sont autorisées à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol, d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres et d'être implantées dans un rayon de 25 m autour de l'habitation. Les piscines sont autorisées à la condition d'être liées à une construction à usage d'habitation régulièrement autorisée

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux,

conformément à la réglementation en vigueur et à la quadruple condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable

S'imposent en outre les dispositions du SPR (secteur C)





5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement

5.4. Justifications des choix en matière de zones naturelles.

Rappel de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Les zones naturelles couvrent un total de 1529 ha, soit 76% du territoire communal et correspondent aux grands ensembles naturels des secteurs de montagne.

C'est une zone par principe inconstructible et seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, sous réserve de la présence effective d'exploitation existante à la date de publication du P.L.U.

b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à la condition qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

c) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, ne modifient pas l'écoulement naturel des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités, notamment agricoles, autorisées dans la zone.

d) Les piscines couvertes ou non couvertes, hors sol ou enterrées sur les terrains supportant déjà une habitation existante régulièrement autorisée et à proximité immédiate de celle-ci.

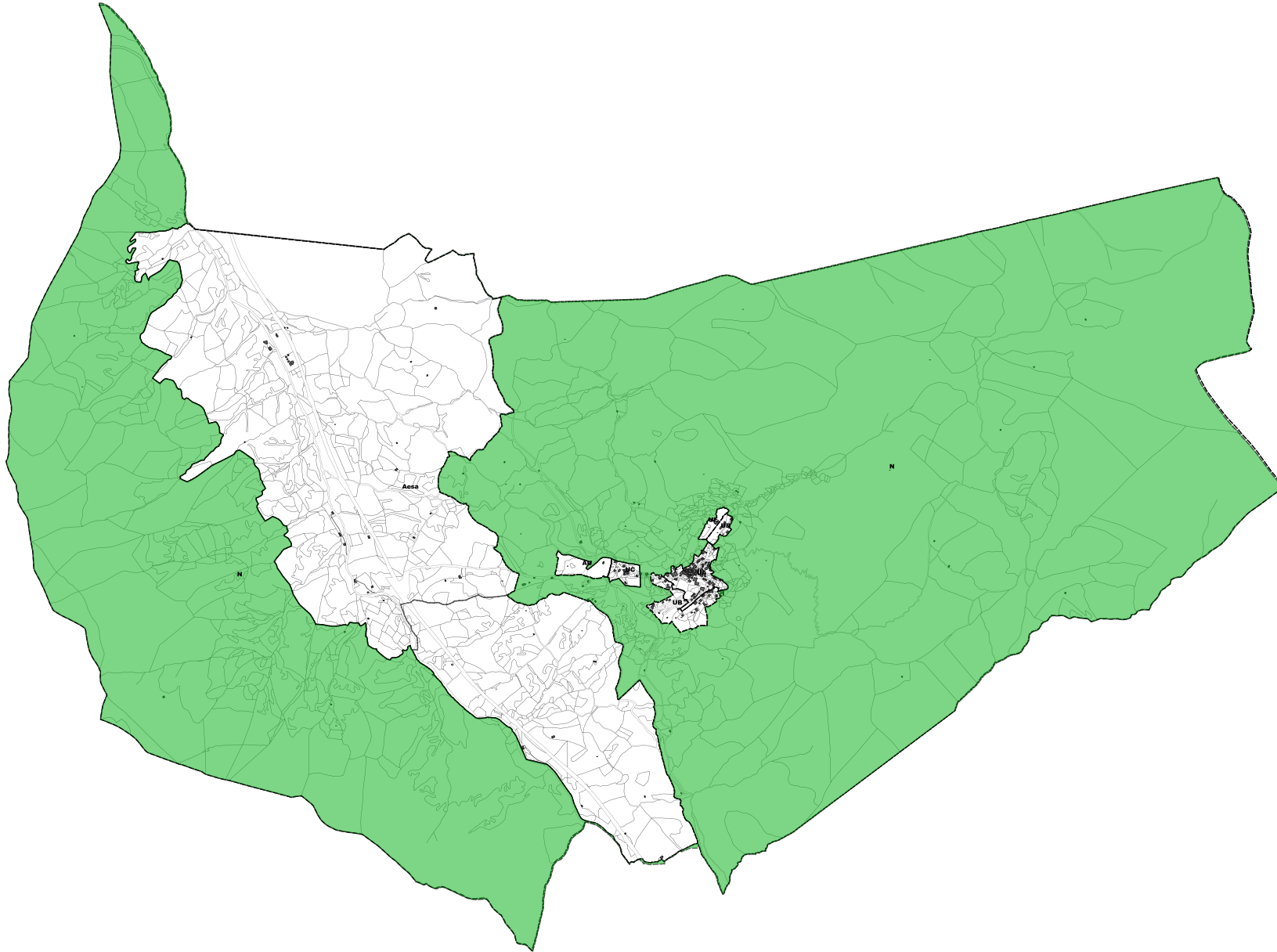
e) Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées à la date de l'approbation du P.L.U, à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m², que l'extension soit limitée à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m² d'emprise au sol.

f) Les annexes non attenantes à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol, d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres et d'être implantées dans un rayon de 25 m autour de l'habitation

S'imposent en outre les dispositions du SPR (secteur C)



5. Exposé des choix retenus pour le zonage et le règlement





6. Exposé des choix retenus pour établir les OAP

Depuis la loi ENE, les PLU doivent comprendre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci sont définies par l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme, précisant :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

Le corps juridique autorise la réalisation d'OAP dans tout secteur nécessitant une mise en valeur, une réhabilitation, une restructuration ou un aménagement. Ces OAP peuvent concerner des espaces privés comme publics : des principes d'aménagement peuvent être définis pour attribuer davantage de cohérence au développement communal.

Selon la nouvelle rédaction de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Pour la commune de Lama, ces OAP constituent un outil pour la traduction réglementaire de son projet urbain. Elles apportent une dimension opérationnelle au projet de PLU. Elles permettent l'approfondissement des orientations générales avancées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



6. Exposé des choix retenus pour établir les OAP

OAP : Le Secteur de CAVA

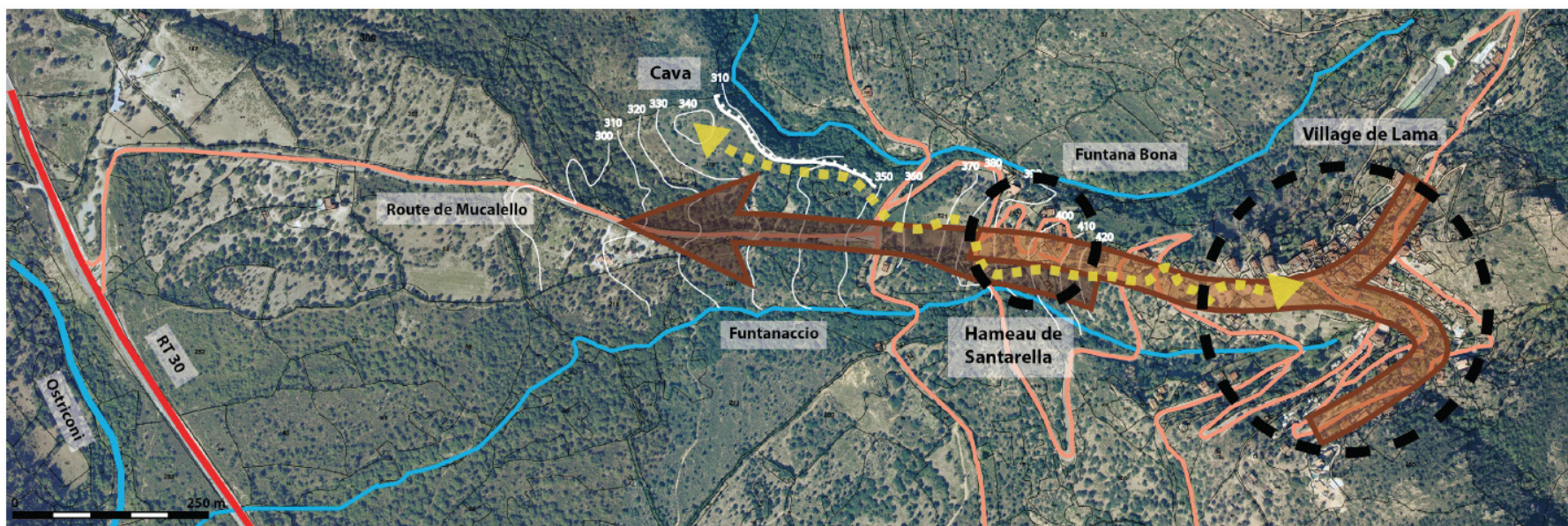
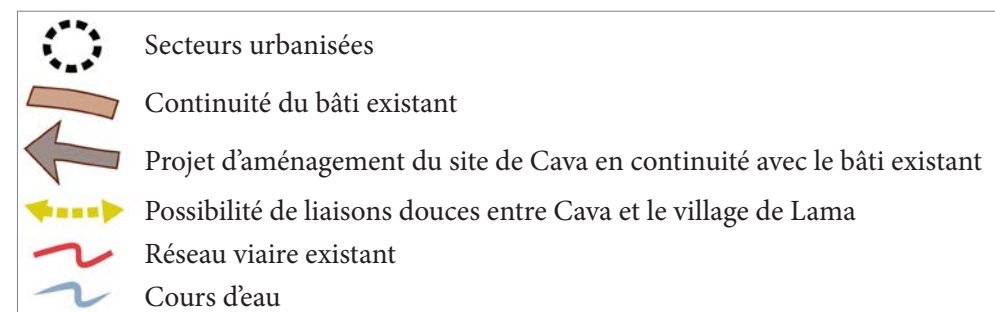
1. Localisation d'un site stratégique

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Lama met en évidence un secteur stratégique dont le potentiel d'urbanisation répond aux objectifs d'appréhender l'habitat comme un pilier de développement futur et d'assurer une densification ciblée et mesurée.

Le site de projet de Cava est situé en contrebas du village de Lama dans la continuité du bâti existant suivant un axe Est-Ouest. En effet, la commune de Lama est constituée d'un centre-bourg ancien situé sur les hauteurs, du hameau de Santarella et de constructions récentes situées de manière éparse à proximité du centre. Ce projet vient donc s'implanter dans le prolongement du développement urbain de la commune au contact du hameau de Santarella qui est composé d'habitations contemporaines.

En plus d'être situé dans la continuité des secteurs urbanisés, ce site est également stratégique en terme de réseau viaire.

Le site de Cava traversé par la route de Mucalello qui permet d'assurer la déserte de ce futur quartier. Cette route est l'un des axes principaux de la commune. Elle permet de relier le centre-bourg à la RT 30, principal axe de la Balagne. Par ailleurs, une liaison douce entre Cava et le village de Lama en passant par le hameau de Santarella est envisageable. Ce trajet d'environ 800 mètres permettra de connecter les entités urbaines de la commune et de favoriser les déplacements doux.





6. Exposé des choix retenus pour établir les OAP

2. Environnement du secteur de Cava

Le secteur de Cava se situe à l'interface de la plaine alluviale de l'Ostriconi où passe la route nationale RT 30 et le Mont Pinzalone qui fait partie des contreforts du Monte Astu. Il se caractérise par une topographie en pente (toutefois moins importante que dans le village) qui varie d'une altitude de 420 m à l'Est à 330 m à l'Ouest. Le site est marqué par une butte au Nord-Ouest.

Tout comme le village de Lama, le site de Cava est bordé par deux cours d'eau :

- au Nord, le ruisseau de Funtana Bona
- au Sud, le ruisseau de Funtanaccio

Tous les deux se jettent dans la rivière de l'Ostriconi située dans la plaine.

Le secteur de Cava est localisé sur la même ligne de crête que le village de Lama. Depuis de nombreux endroits du village, le site est observable du fait de sa situation en contrebas.

Le secteur est en revanche très peu perceptible voire invisible depuis la RT 30 du fait de la structuration topographique du territoire et des effets d'écrans visuels.

Ce secteur est marqué par une ambiance aride, où la végétation s'adapte à des conditions de régions sèches et ventées. La végétation du site est marquée par un maquis haut et dense. Cependant, le terrain à l'Est du site et de la butte au Nord-Ouest possède une végétation basse avec du maquis bas ponctué de quelques arbres. La prédominance du maquis témoigne d'un abandon des terres agricoles laissées à l'état de friche. Le site de Cava se caractérise par de grandes parcelles non bâties hormis une maison au Sud-Ouest.

Le site de Cava vu depuis le village



Le site de Cava vu depuis la plaine de l'Ostriconi





6. Exposé des choix retenus pour établir les OAP







3. Orientations paysagères

Les principes d'aménagement paysager du site de Cava visent en priorité à assurer une intégration optimale dans le grand paysage. Localisé sur la même ligne de crête que le village, les perceptions sur le site sont alors à traiter dans le cadre d'un projet d'aménagement. Situé en contrebas et à l'entrée du village, le secteur de Cava est la première image offerte sur la commune de Lama depuis la route Mucalello. Une stratégie doit être établie, assurant un traitement paysager qualitatif de cette entrée de village, en prêtant particulièrement attention à l'espace public le long de la route Mucalello et à l'insertion des bâtiments dans leur environnement.

L'identité naturelle du site et des secteurs voisins préconise la réalisation d'un projet respectueux de l'environnement. La butte qui se démarque du paysage doit être préservée de toute urbanisation et pourra faire l'objet d'un espace public de qualité. Les lisières du site au Nord, au Sud et à l'Ouest devront comporter un traitement paysager particulier. Les éléments bâtis composeront avec la végétation pour assurer un cadre de vie naturel agréable et atténuer la limite avec l'espace naturel. Par ailleurs, la lisière Nord comporte une rupture de pente où en bas coule le ruisseau de Funtana Bona. Celle-ci devra faire l'objet d'un aménagement en terme de sécurité.

La prise en compte des cônes de vues et des percées visuelles sur l'ensemble du site permettra une organisation plus valorisante et plus respectueuse du paysage communal. Ce cadre de vie au contact de la nature sera un des atouts principal en matière d'attractivité pour les futurs habitants.



-  Préservation de l'identité naturelle de la butte et support de liaisons douces
-  Espaces publics à traiter de manière qualitative
-  Traitement paysager des limites du site
-  Traitement paysager et sécurisation de la rupture de pente
-  Réseau viaire existant
-  Cours d'eau



6. Exposé des choix retenus pour établir les OAP

4. Vocation du site

Consciente que le cadre de vie exceptionnel de la commune est à l'origine de son attractivité, la municipalité entend poursuivre le développement urbain dans des conditions de préservation optimales du cadre naturel et paysager.








Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est de promouvoir un développement urbain qualitatif et diversifié. Cela implique de proposer un quartier comprenant diverses formes d'habitats (petit collectif, intermédiaire et individuel) permettant de répondre aux différents besoins de la population de Lama.

Cette opération s'orientera notamment dans une vocation d'habitat pour actif, afin notamment de fixer de nouvelles populations sur la commune.

Elle pourra également accueillir des activités économiques dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle du quartier (artisanat d'art par exemple) et sa morphologie urbaine et paysagère.

Ce nouveau quartier proposera une nouvelle polarité au niveau communal qui viendra compléter (et non concurrencer) la centralité principale du village. L'implantation de commerces et de services est donc à encourager. Les habitants du hameau de Santarella, situés à moins de 400 mètres, pourront facilement en bénéficier.



-  Vocation résidentielle, mixte
-  Espace de centralité
-  Activités
-  Nouvelle polarité (commerces, services)
-  Station d'épuration
-  Réseau viaire existant
-  Cours d'eau



6. Exposé des choix retenus pour établir les OAP

5. Fonctionnement du site

Dans le cadre du projet, il sera notamment réalisé un réaménagement :







- de l'intersection entre la RD 108 (route de Mucalello) et la RD 8 (route d'Urtaca et de Pietralba). Ce réaménagement sera réalisé dans une logique urbaine et structurera l'ensemble du quartier.
- de l'intersection entre la RD 108 et la voie de desserte du hameau de Santarella

Pour assurer le bon fonctionnement du site de Cava, son réseau viaire intérieur doit être pensé en tant que maillage afin de pouvoir connecter et desservir la totalité du secteur.

Des liaisons douces seront mises en place afin de proposer une offre de déplacement alternative à la voiture.

L'aménagement de l'espace public de cette voirie doit être pensé de manière fonctionnelle et sécurisante, particulièrement pour les déplacements doux.



-  Voiries structurant le nouveau quartier
-  Voiries secondaires
-  Liaisons douces
-  Requalification des voiries
-  Réseau viaire existant
-  Cours d'eau



7. Bilan de la superficie des zones du projet de PLU

Bilan chiffré : zones du PLU

Le PADD s'expose en 4 grandes orientations :

- 1. *Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère « Lama, un paysage »*
- 2. *Promouvoir une activité économique endogène « Lama, toute l'année »*
- 3. *Appréhender l'habitat comme un pilier de développement « Lama, diversifiée »*
- 4. *Assurer une densification ciblée et mesurée « Lama, dense »*

La définition du zonage et les choix réglementaires visent à mettre en oeuvre ces 4 grandes orientations. Le PLU cherche ainsi à promouvoir l'optimisation des tissus urbains existants (centre-bourg proximité) et à répondre au manque de diversification de l'offre en logement, par la mise en place d'un véritable parcours résidentiel dans l'émergence d'un nouveau véritable quartier. Ces objectifs se trouvent ainsi traduits dans le PLU.

Plusieurs choses s'observent face au bilan des différentes zones :

- les zones N et A représentent logiquement la quasi globalité du territoire communal. Ceci s'explique par les caractéristiques territoriales de Lama mais aussi par une forte volonté locale de les préserver et de les valoriser.

- concernant les zones urbaines ou à urbaniser :

- les zones UA et UB sont des espaces déjà urbanisés, très contraints (relief, paysage) et encadrés par des dispositions réglementaires (paysagères et patrimoniales) au travers du PLU et de l'AVAP. Elles offrent une capacité d'évolution très limitée.

- la zone UE est spécifiquement dédiée à l'accueil d'équipements publics

- l'urbanisation future se concentrera sur la zone UC par confortement du hameau de Santarella et sur la zone AU au travers de l'émergence d'un nouveau quartier sur le secteur de Cava. L'enveloppe foncière prévue pour cette urbanisation est très limitée et en adéquation avec les besoins de la commune et les enjeux spatiaux.

ZONES DU PLU	
Zones	Superficie
UA	5,4 ha
UB	7,1 ha
UC	2 ha
UE	0,9 ha
AU	2,9 ha
Total U et AU	18,3 ha (soit 0,9% du territoire communal)

Aesa	442 ha
N	1529 ha
Total N et A	1971 ha (soit 99,1% du territoire communal)

Le PLU propose donc une logique résolument respectueuse de l'environnement naturel et des terres agricoles. Par ailleurs, il promeut un urbanisme limité et durable, dense et respectueux du paysage, du patrimoine et justifié par des problématiques sociales, économiques et culturelles.



8. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

L'enveloppe urbaine actuelle de la commune de Lama (zone d'habitat + zone d'équipements) couvre une superficie totale de 15,4 hectares, avec deux entités distinctes :

- le village historique et ses extensions contemporaines
- le hameau de Santarella.

L'analyse des besoins de la commune en matière de production de logements fait état d'un besoin total de 84 logements dont :

- 70 logements pour répondre au besoin de fixation sur la commune de nouvelles population
- 12 logements pour satisfaire la notion de point mort (nécessaire production de logement à population constante).

Il est à noter que ces 70 logements correspondent très précisément à 1/3 du parc de logement actuel de la commune (212 logements recensés).

Dans son PADD, la commune a fixé un objectif de modération de consommation de l'espace fixé à 30% de l'enveloppe urbanisée actuelle. Cet objectif répond à un double principe :

- d'extension limitée de l'urbanisation. Si ce principe est une notion, cette dernière a été précisée par la doctrine administrative et la jurisprudence qui retiennent ce chiffre de 30%.
- de préservation des espaces agricoles et naturels.

Avec une ouverture à l'urbanisation de seulement 2,9 hectares (zone AU de Cava), l'objectif affiché au travers du PADD est très largement atteint et même dépassé puisque ces 2,9 hectares ne représentent que 18,8% des 15,4 hectares de l'enveloppe urbanisée actuelle.

Le PLU affiche ainsi la volonté communale d'une lutte contre l'étalement urbain tout en s'inscrivant dans des objectifs de développement démographique et économique.



9. Respect du principe d'équilibre L.101-2 et compatibilité avec le PADDUC

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme impose le respect du principe d'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) ***Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;***
- c) ***Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;***
- d) ***La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;***
- e) *Les besoins en matière de mobilité*

Le PLU de Lama respecte ce principe d'équilibre avec notamment :

- un scénario de développement démographique et urbain en adéquation avec les potentialités du territoire communal et les dynamiques territoriales en présence (titre 4, chapitre 2)

- une ouverture à l'urbanisation spatialement limitée (moins de 3 hectares sur le secteur de Cava) pour un besoin foncier total de moins de six hectares nécessaires pour le développement futur de la commune.

Le PLU pose ainsi un principe d'équilibre (50/50) entre un développement urbain en densification des formes urbaines existantes et identifiées au titre 2 chapitre 17 (le village, les extensions du village, le hameau de Santarella) et un développement urbain en extension sur le secteur de Cava.

- un développement urbain maîtrisé quantitativement et qualitativement avec notamment une importante maîtrise foncière communale sur le secteur de Cava, l'objectif affiché d'y réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, la définition de principes d'aménagement déclinés au travers des OAP.

- un objectif de diversification des typologies d'habitat dans une logique d'accueil d'une population permanente et d'une dynamique de revitalisation rurale

- une élaboration de PLU menée en parallèle de la démarche de Site Patrimonial Remarquable (SPR), approuvé en novembre 2019, avec des articulations réciproques étroites entre les deux documents

- la préservation de 99,1% du territoire communal au titre des espaces agricoles ou naturels

- une importante protection du patrimoine bâti et du patrimoine paysager avec notamment l'identification comme éléments de paysage (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) de la majeure partie des espaces vides du coeur villageois et de son piémont, et l'identification d'éléments de patrimoine (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) à protéger. Le règlement du PLU définit des prescriptions réglementaires spécifiques pour ces éléments (article 9 des dispositions générales du règlement).

En matière de compatibilité avec le PADDUC, on notera également, en sus des points ci-dessus :

- le classement de la totalité du territoire agricole de la commune en Espace Stratégique Agricole (ESA), pour une superficie de 442 hectares, soit plus de quatre fois la superficie des ESA définis par le PADDUC sur la commune de Lama.

Cette démarche a été saluée par la Collectivité de Corse, auteur et gestionnaire du PADDUC, qui a précisé dans son avis sur le PLU arrêté que « *concernant la thématique agricole, nous ne pouvons que saluer la volonté très claire de poursuivre l'objectif de préservation des espaces agricoles, pastoraux ou forestiers fixé par le PADDUC. Un objectif incontestablement atteint, avec notamment un large dépassement de l'objectif quantitatif de préservation des terres présentant les caractéristiques des ESA avec un ensemble fonctionnel continu délimité en plaine, à proximité de la zone irriguée, et dont la superficie est plus de quatre fois supérieure aux espaces identifiés par le PADDUC. Une démarche exemplaire donc, sur cet aspect sensible et essentiel.* »

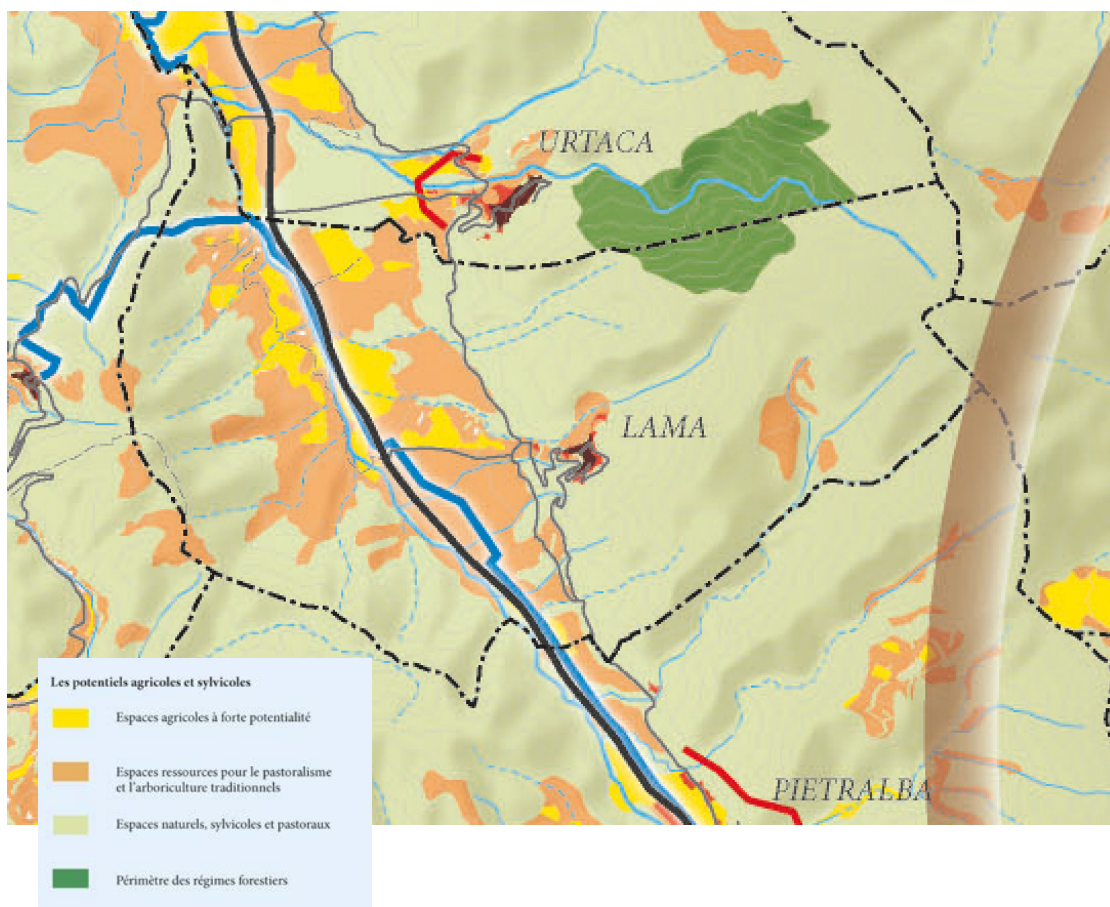
- le classement de l'intégralité des Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux (ENSP) identifiés par la PADDUC (cf titre 2 chapitre 7) soit en zone naturelle N



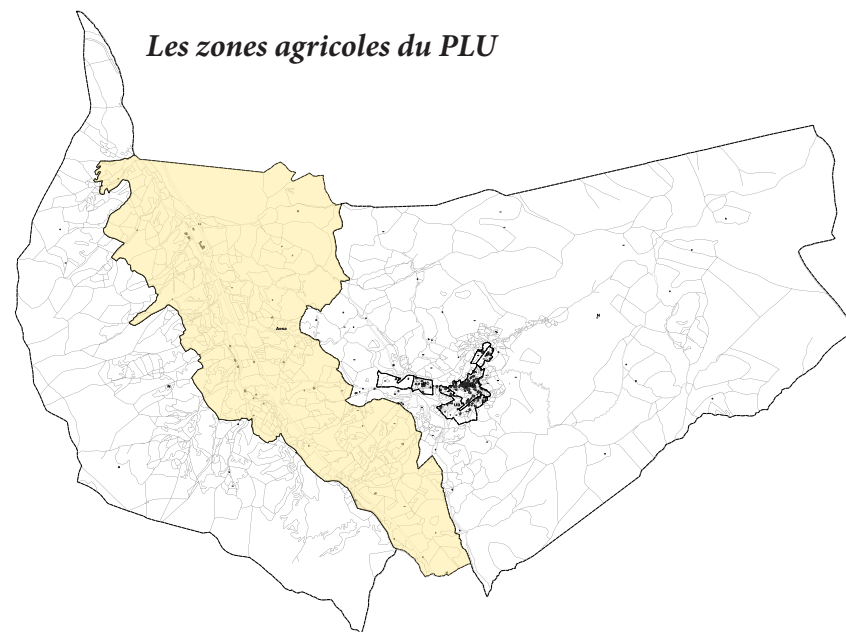
9. Respect du principe d'équilibre L.101-2 et compatibilité avec le PADDUC

(dans leur très large majorité), soit en zone agricole Aesa (pour une partie très réduite). Les cartographies présentées ci-dessous font clairement apparaître la compatibilité du zonage PLU avec les dispositions du PADDUC sur cette thématique de la préservation des potentiels agricoles et sylvicoles.

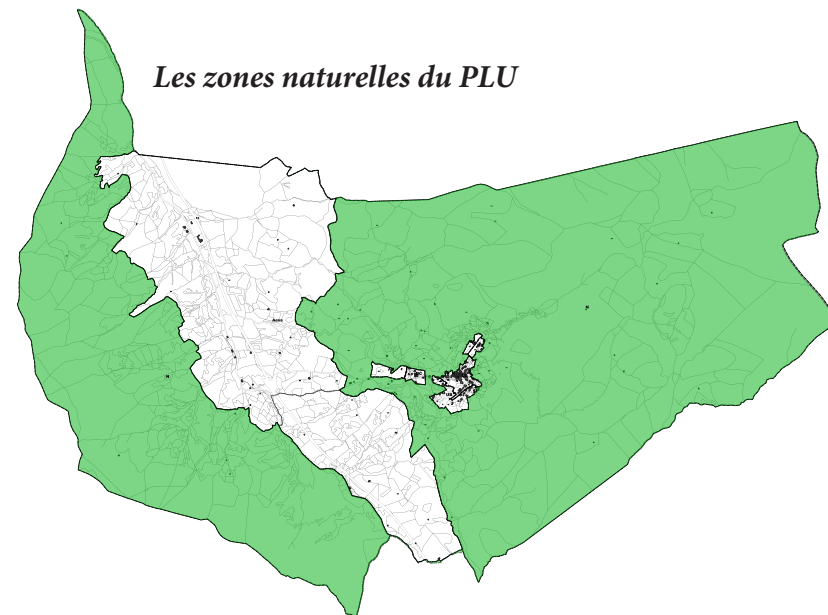
Les potentiels agricoles et sylvicoles du PADDUC



Les zones agricoles du PLU



Les zones naturelles du PLU



V/ ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU





1. Incidences du plan sur l'environnement

Préambule

Un plan ou programme génère par essence des incidences, qu'elles soient négatives ou positives. Le Plan Local d'Urbanisme, par le projet de territoire qu'il détermine, influe donc directement sur le devenir des espaces naturels locaux.

L'évaluation des incidences du PLU propose une analyse des impacts potentiels du projet communal sur l'environnement. Cette évaluation objective, attache une attention particulière aux effets négatifs et positifs des orientations du projet sur les ressources naturelles, la prise en compte ou l'exposition aux nuisances et aux risques, le paysage, la biodiversité et plus généralement le cadre de vie communal.

La commune de Lama est particulièrement concernée par la prise en compte de l'environnement au regard de la qualité et superficie des espaces naturels sur le territoire. La commune se caractérise notamment par ses grands espaces naturels et agricoles et par la richesse de ses paysages «identitaires» mêlant caractéristiques rurales, patrimoniales, montagnardes.

La commune est consciente de la fragilité de ces atouts et de l'importance de les préserver et les valoriser pour assurer un développement territorial véritablement durable

Au regard de l'omniprésence et de la richesse des milieux naturels, les ambitions de respect de l'environnement doivent être importantes et claires. Cependant, il est indéniable que le développement urbain aura nécessairement des incidences inévitables malgré des objectifs vertueux. Il semble en effet impossible de «geler» ou de «muséifier» le territoire au risque de voir l'activité humaine périlcliter. Le PLU montre ainsi la voie pour mettre en oeuvre une évolution territoriale commune, associant impératif de développement humain et économique au respect de l'environnement et des identités locales.



2. Analyse des incidences liées à la mise en oeuvre du PADD sur l'environnement

OBJECTIFS COMMUNAUX		BILAN DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT		
		EFFETS POTENTIELLEMENT POSITIFS	EFFETS POTENTIELLEMENT NÉGATIFS	MESURES DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION
Orientation 1 : Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère	Préservation des espaces naturels - mise en place de zones naturelles aux dispositions strictes - inclusion des grands ensembles naturels communaux - classement des ensembles naturels identifiés (ZNIEFF, Natura 2000, etc.)	La sauvegarde des espaces naturels et des zones humides assure la préservation de la biodiversité locale. Par ailleurs, la définition de règles spécifiques encourage l'amélioration de l'environnement. Les périmètres d'EBC, les servitudes de paysage à protéger et un zonage naturel respecté pour les secteurs naturels à enjeux contribuent largement à la préservation de l'environnement.		
	Mise en valeur des paysages du village - préservation d'une ceinture verte autour du village - définition d'EBC et d'élément de paysage à protéger - AVAP en cours - règlement et zonage adapté	La valorisation des éléments de paysage et de patrimoine bâti permet de préserver les éléments constitutifs de l'identité locale et de les faire valoir comme supports d'activités diverses (culturelles, touristiques, économiques, agricoles, etc.), de les préserver de la dégradation et d'accroître le charme de la commune. Les périmètres d'EBC, les servitudes de paysage à protéger et un zonage naturel respecté pour les secteurs naturels à enjeux contribuent largement à la préservation de l'environnement.	La fréquentation des lieux de patrimoine peut avoir un effet négatif sur leur préservation.	Les mesures de compensation seront définies dans le cadre de la gestion des éléments de patrimoine. Rappelons que la commune est soumise à une ZPPAUP, prochainement AVAP.
	Prise en compte des risques naturels - maintien de l'urbanisation à proximité de l'enveloppe existante - remise en état des parcelles agricoles - mise en place de pare-feu - mise en place parallèle de zones d'appui à la lutte, de réserves en eau	La prise en compte des risques dans le PLU a pour but de diminuer l'exposition des habitants et usagers du territoire au danger. Par la volonté de mettre en place des mesures de préventions et de sensibilisation, la commune apporte une réponse intelligente à la maîtrise du risque. Par ailleurs, la mise en place de solutions naturelles (espaces tampons pour le feu de forêt) limite le risque de défaillances techniques de dispositifs de protections lourds et dommageables.		



2. Analyse des incidences liées à la mise en oeuvre du PADD sur l'environnement

OBJECTIFS COMMUNAUX		BILAN DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT		
		EFFETS POTENTIELLEMENT POSITIFS	EFFETS POTENTIELLEMENT NÉGATIFS	MESURES DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION
Orientation 2 : Promouvoir une activité économique endogène et diversifiée	Remettre l'agriculture au cœur de l'activité lamaise - appuyer l'AFA - irriguer la commune - promouvoir les produits locaux	<p>Cette action encourage la diversification des paysages communaux et des milieux de biodiversités complexes (lisières, niches écologiques, etc.). Outre un intérêt économique indéniable, cela permettrait aussi d'entretenir les continuités écologiques associées aux espaces agricoles par l'entretien des sols par les agriculteurs.</p> <p>Le soutien aux pratiques agricoles et aux produits locaux aura des actions de sensibilisations importantes ainsi que d'inciter à une exemplarité des pratiques.</p> <p>L'accompagnement des logiques foncières et l'encouragement du retour à des exploitations par le projet d'irrigation permettra de mieux gérer la pression sur les milieux naturels et de faciliter la gestion du risque incendie.</p>	<p>L'activité agricole peut avoir des impacts directs et indirects négatifs sur l'environnement : risques de pollution des sols et des milieux humides</p> <p>La ressource en eau est aussi sollicitée par ce type d'activité.</p>	<p>La préservation des zones exploitées s'accompagne d'une sensibilisation du rôle écologique des exploitations agricoles. Les nouveaux bâtiments liés aux activités agricoles devront faire l'objet d'une insertion paysagère et de qualité environnementale soutenue.</p> <p>Par ailleurs, la commune souhaite valoriser les filières courtes et les semences locales ce qui coïncide avec la préservation des ressources locales et la préservation des sols.</p>
	Promouvoir un tourisme qualitatif - faire perdurer le festival du cinéma rural - créer des produits touristiques hors saison	<p>Par la promotion d'un tourisme vert, culturel et durable, le PLU encourage la sensibilisation des touristes et des professionnels. Il vise un usage respectueux des milieux naturels.</p> <p>Le PLU encourage la réduction du phénomène de saisonnalité qui fait peser une pression particulièrement difficile à encadrer.</p>	<p>Le développement de lieux d'hébergements et d'activités touristiques induirait des pressions et risques de dégradations des espaces naturels ou agricoles en cas de fréquentation trop importante (piétinements, pollutions des eaux, déchets, etc.)</p>	<p>Il s'agit de respecter des principes de gestion durable des éléments de patrimoine et des espaces naturels dans la promotion des activités touristiques durables. Seront autorisées les activités qui veilleront à valoriser les ressources locales et qui accompagneront leur activité de démarches de gestion soutenable.</p> <p>La priorité étant donnée à un développement raisonné et qui se veut respectueux des capacités du territoire par la promotion d'un tourisme vert et durable, préservant l'intégrité des milieux naturels et agricoles.</p> <p>De surcroît, la gestion du tourisme culturel s'organise principalement dans les espaces urbanisés.</p>
	Valoriser le patrimoine - informer, au travers de la ZPPAUP, et de la future AVAP - maintien des circuits de découverte - valorisation nocturne	<p>L'entretien et la valorisation des sentiers doux existants pourrait favoriser la réduction des trafics automobiles.</p> <p>La sensibilisation patrimoniale et architecturale aura des effets importants dans l'attachement et le respect du territoire, notamment dans sa dimension naturelle et agricole.</p>	<p>La potentielle augmentation de la pratique et de l'usage des lieux sous entend une pression supplémentaire sur les milieux (risques de pollution, dégradation, etc.) mais qui devrait tout de même être largement inférieure aux pressions liées au trafic automobile.</p> <p>L'éclairage peut engendrer des nuisances nocturnes.</p>	<p>Seuls des aménagements doux seront autorisés en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. Outre des actions de sensibilisation, l'entretien des sentiers est aussi l'occasion de valoriser les continuités écologiques et d'entretenir durablement ces liaisons particulières.</p> <p>La mise en place de plages d'extinctions nocturnes réduira de fait l'impact sur l'environnement.</p>



2. Analyse des incidences liées à la mise en oeuvre du PADD sur l'environnement

OBJECTIFS COMMUNAUX		BILAN DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT		
		EFFETS POTENTIELLEMENT POSITIFS	EFFETS POTENTIELLEMENT NÉGATIFS	MESURES DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION
Orientation 3 : Appréhender l'habitat comme un pilier du développement futur	Promouvoir un développement urbain qualitatif et diversifié - proposer un quartier d'habitat intermédiaire - maintenir un faible taux de vacance de l'habitat - réduire la part des résidences secondaires par la mise en place d'un parcours résidentiel	<p>L'accompagnement de la croissance démographique souhaitée répond à des raisons sociales, économiques mais aussi environnementales et patrimoniales. En outre, le dépeuplement et l'intensification touristique au détriment d'une vie de village ne permet pas d'assurer une gestion locale à l'année.</p> <p>Ainsi, l'entretien, la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles passent par un accompagnement durable et pérenne. Accompagnement ne pouvant se faire dans un contexte à l'habitat monofonctionnel, uniquement centré sur de la résidence secondaire, ou à un fort taux de vacance.</p>	<p>Même modérée, toute croissance démographique génère des nuisances directes ou indirectes sur les milieux naturels et l'environnement : production de déchets, eaux usées, nuisances diverses (pollution, trafic, etc.).</p> <p>Elle s'accompagne aussi d'une hausse des besoins et d'une certaine consommation foncière. Mal encadrée, l'urbanisation peut avoir des effets sur l'imperméabilisation des sols et engendrer une dégradation des paysages et de l'environnement.</p> <p>Néanmoins, la densification du centre-bourg permet une meilleure anticipation et gestion de ces différentes thématiques.</p>	<p>Les objectifs de croissance démographique sont accompagnés de principes et orientations visant à réduire les incidences du développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet de Cava est accompagné d'orientations visant à insérer le plus justement possible le projet dans le territoire - des principes paysagers et environnementaux, via des OAP, accompagnent les zones destinées à l'urbanisation afin de respecter au mieux les corridors écologiques et le paysage. - le règlement instaure des règles concernant un coefficient d'espaces verts et non imperméabilisés sur les zones d'accueil de logements ou activités diverses
	Conjuguer commerces et habitat - renforcer l'attractivité du village - autoriser les commerces en zone d'habitat	<p>Cet objectif encourage la production de logement et le regroupement des activités, commerces et services. Cette forme d'urbanisation dense, en continuité de l'existant réduit les distances, diminue le nombre de déplacements, favorise les déplacements doux ayant des incidences directes sur la qualité de l'air. Par ailleurs, cette forme d'urbanisation dense est économe en foncier et limite l'imperméabilisation des sols.</p>	<p>Dans la logique du point précédent, la consommation foncière et la fréquentation des lieux impliquent par essence certaines incidences sur l'environnement (imperméabilisation des sols notamment).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - des servitudes de paysages à protéger et des espaces boisés classés ont été définis pour préserver plusieurs ensembles naturels - l'organisation dense et peu étalée assure une maîtrise plus optimale de la gestion des déchets, des eaux usées, de l'eau potable ou encore de la consommation énergétique et des flux de déplacements
	Améliorer les déplacements - réaliser un parc de stationnements en contrebas du village - créer des liaisons piétonnes sous la forme d'itinéraires de découverte	<p>Le PLU de la commune vise à proposer des mesures résolument écologique, notamment pour tendre vers un mode de développement et de pratique du territoire résolument durable. En réfléchissant à la réduction du recours à l'automobile, le PLU cherche à réduire les externalités négatives de ce mode de déplacement. La promotion des liaisons douces est l'occasion de renforcer les continuités écologiques du village, supports d'échanges humains et écologiques.</p>	<p>La potentielle augmentation de la pratique et de l'usage des lieux sous entend une pression supplémentaire sur les milieux (risques de pollution, dégradation, etc.) mais qui devrait tout de même être largement inférieure aux pressions liées au trafic automobile.</p>	<p>Seuls des aménagements doux seront autorisés en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. Outre des actions de sensibilisation, l'entretien des sentiers est aussi l'occasion de valoriser les continuités écologiques et d'entretenir durablement ces liaisons particulières.</p> <p>La réalisation d'un parc de stationnement répond à un objectif de réduction de l'impact automobile sur le territoire. Il sera paysager et comportera un traitement adapté, et végétalisé.</p>



2. Analyse des incidences liées à la mise en oeuvre du PADD sur l'environnement

OBJECTIFS COMMUNAUX		BILAN DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT		
		EFFETS POTENTIELLEMENT POSITIFS	EFFETS POTENTIELLEMENT NÉGATIFS	MESURES DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION
Orientation 4 : Assurer une densification ciblée et mesurée	Donner des limites à l'urbanisation - conserver le principe de continuité bâtie - préserver des espaces de respiration	En concentrant principalement l'urbanisation dans le coeur du village, les espaces naturels, agricoles ou forestiers sont mieux préservés. Par ailleurs, les nuisances sont limitées notamment en limitant les besoins de déplacements en rapprochant logements et services/commerces. La ZPPAUP, bientôt remplacée par l'AVAP assure un respect optimal du paysage et de l'environnement. Sa prise en compte dans le PLU assure ainsi une véritable et profonde réflexion sur l'architecture et le paysage.	La densification sans considération environnementale et paysagère peut avoir un effet négatif sur l'environnement.	Le PLU met un point d'orgue à préserver les paysages et les continuités écologiques dans les secteurs habités. Ceci passe en outre par le règlement, un zonage assurant des corridors écologiques ou diverses servitudes, souvent inscrites dans les OAP. Notons que la réflexion sur l'insertion des bâtiments et des nouveaux éléments urbains est une partie importante du PLU. Par sa dimension opérationnelle, le PLU envisage ainsi un développement optimal et encadré, évitant ainsi un développement non anticipé et dommageable.
	Densifier des dents creuses du village - identifier des sites stratégiques - proposer des typologies d'habitat			
	Exiger une insertion optimale - définir l'enjeu paysager - affirmer les préconisations de la ZPPAUP, prochainement AVAP			



2. Analyse des incidences liées à la mise en oeuvre du PADD sur l'environnement

Bilan et conclusion

	Orientation 1 : Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère			Orientation 2 : Promouvoir une activité économique endogène et diversifiée			Orientation 3 : Appréhender l'habitat comme un pilier du développement futur			Orientation 4 : Assurer une densification ciblée et mesurée		
	Préservation des espaces naturels	Mise en valeur des paysages du village	Prise en compte des risques naturels	Remettre l'agriculture au cœur de l'activité lamaise	Promouvoir un tourisme qualitatif	Valoriser le patrimoine	Promouvoir un développement urbain qualitatif et diversifié	Conjuguer commerces et habitat	Améliorer les déplacements	Donner des limites à l'urbanisation	Densifier des dents creuses du village	Exiger une insertion optimale
Incidences positives	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Incidences négatives		-		-	-	-	-	-	-		-	
Mesures compensatoires		=		=	=	=	=	=	=		=	



3. Analyse des incidences liées à la mise en oeuvre du zonage et du règlement sur l'environnement

Gestion durable des milieux naturels

Le PLU attribue une vocation naturelle maintenue et même confortée aux espaces naturels de la commune. Concernant les espaces soumis à des dispositions réglementaires ou informatives particulières, la qualité de ces lieux et la diversité des paysages constituent une richesse que la commune souhaite valoriser. Il sont donc classés en zone N.

La commune de Lama, du fait de sa situation, est soumise à la loi Montagne. Le PLU respecte ainsi les préconisations de cette loi, par l'affirmation d'une urbanisation en continuité de l'existant, la formalisation d'une procédure de discontinuité pour le projet urbain de Cava, se situant à proximité du centre et en continuité du hameau de Santarella.

Le document de planification s'adapte ainsi aux nouvelles problématiques mises en exergue par le Grenelle, et met en place un zonage et un règlement spécifiques pour les secteurs de fort enjeux environnementaux

Le PLU permet donc d'affirmer sensiblement la protection des espaces naturels communaux, par la mise en place d'un zonage et d'un règlement clairs des zones N, permettant notamment de supprimer les impacts directs et indirects qu'engendreraient des occupations et utilisations du sol non compatibles avec la nécessaire protection des espaces naturels.

Le renforcement du règlement de ces zones protège ainsi davantage les milieux et habitats. Ce durcissement des mesures de protections participe à la consolidation des liens et des fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue dans son ensemble.

Préservation du territoire et considérations sociales

Au travers du PLU, la commune affiche sa volonté de maîtriser à la fois sa production de logement et son urbanisation en la concentrant à proximité du village historique. Le PLU fait la promotion de formes urbaines denses, durables et envisagées dans le cadre d'un projet global et multifonctionnel. Ainsi, la commune fait le choix d'une vie de village dynamique, et cherche à éviter des espaces monofonctionnels peu propice

132 aux rencontres et dénués d'espaces publics.

Pour répondre aux objectifs économiques, sociaux, démographiques et culturels, la commune a fait le choix de porter des opérations en continuité du centre et d'un projet global sur le site de Cava, proche du centre et en continuité du hameau de Santarella.

Afin de renforcer la prise en compte du paysage, de l'architecture, de l'environnement et de la desserte de ces quartiers, leur développement est accompagné d'OAP particulières visant à anticiper sur le développement et à accompagner leur évolution vers un scénario résolument durable. Ce principe s'inscrit dans une démarche d'urbanisme durable, et dans une logique d'économie de la consommation foncière destinée à l'habitat.

Les projets urbains intègrent la prise en compte des déplacements, notamment les voies douces veillant à promouvoir les mobilités actives et ainsi réduire l'impact de la voiture au maximum (toujours dans un esprit de village). Ceci contribue à répondre à des enjeux de santé publique et de préservation de l'environnement.

Par ailleurs, la promotion d'un habitat dense et durable, outre une réponse sociale évidente (besoins différents selon les ménages, parcours résidentiels diversifiés etc.), valorise la réduction des consommations énergétiques dans les logements.

Prise en compte du paysage et valorisation de la trame verte et bleue

La qualité du paysage et des ensembles naturels sont des éléments constitutifs de l'identité locale. Les ensembles naturels, paysages agricoles, formes urbaines et les jeux de vues du fait du relief sont particulièrement emblématiques pour la commune. Il s'agit de préserver ces aspects, qui contribuent au charme et à la qualité de vie locale.

Concernant les grands espaces naturels et le paysage agricole, le PLU n'a aucune incidence négative notable. Le zonage et le règlement définissent clairement les zones naturelles et les zones agricoles. Le PLU affirme ainsi la volonté communale de valorisation de son territoire. Rappelons que le projet urbain porte sur une concentration de l'urbanisation sous une forme durable et dense, ce qui souligne la prise en compte des espaces naturels et agricoles. Le choix du zonage agricole a été défini localement par des études de terrain, de la concertation et un travail de recherche cartographique.



3. Analyse des incidences liées à la mise en oeuvre du zonage et du règlement sur l'environnement

Des EBC et des servitudes de paysage sont définis pour préserver les espaces emblématiques ou sensibles du point de vue du paysage.

Notons que l'augmentation de population envisagée peut engendrer des incidences sur le paysage et l'environnement, notamment du fait du besoin en logement. L'évolution des règles et du zonage va accompagner l'évolution du paysage «urbain» de la commune.

Tout d'abord, l'étalement urbain et la consommation d'espace sera limitée et maîtrisée du fait du parti pris urbain traduit dans le PLU. Il n'en reste pas moins que les nouveaux quartiers peuvent avoir des répercussions sur le paysage.

Le PLU a mis un point d'orgue à veiller à la prise en compte du paysage et au maintien des continuités écologiques. Tout d'abord, les projets de constructions en continuité urbaine s'inscrivent dans les lignes de composition architecturales du village. Ensuite, le projet du site de Cava s'accompagne de fortes préconisations paysagères et environnementales. Un travail a été effectué (traduit dans l'OAP) afin de revaloriser les éléments paysagers de ce secteur et à les mettre en avant. Ainsi répertoriés, ils sont mieux préservés. De même, une nouvelle prise en compte des formes urbaines, de la desserte et des limites parcellaires tendra à mieux accompagner les mutations paysagères, vers un objectif de qualité soutenue. La diversification des typologies et morphologies des logements permettra de diversifier les formes et modeler des espaces de vie aux qualités paysagères et environnementales mieux préservées et valorisées.

De surcroît, rappelons l'existence d'une ZPPAUP, prochainement remplacée par une AVAP, qui vient garantir le respect du paysage et du patrimoine local.

Enfin, outre la définition de zonage qui veille à assurer les corridors écologiques (notamment entre le centre et le projet de Cava), la mise en place d'inscriptions graphiques met en avant les fonctions écologiques et paysagères en zones habitées. Corridors, espaces de transition et de lisière sont indispensables au maintien des fonctionnalités écologiques des espaces naturels de la commune. Ces inscriptions, reliées aux espaces naturels et agricoles communaux, créent également une trame verte cohérente à l'échelle communale.

Prise en compte des risques dans le projet communal

De manière générale l'élaboration du PLU, permet d'encadrer la gestion des aléas naturels et l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques. Le document traduit en effet la volonté de limiter le développement urbain et de concentrer son développement aux abords du centre ainsi que par un projet groupé à proximité.

La commune est soumise aux risques naturels. Le principal est la prise en compte du risque incendie qui se traduit par des mesures opérationnelles (pare-feu, valorisation des exploitations agricoles, entretiens, etc.) ainsi que par la prise en compte des préconisations pour la prise en compte des risques dans les projets de développement urbain du village.

Accompagnement de la prise en compte des déchets

L'augmentation de la population et le développement urbain prévu par le PLU entraîneront, de fait, une augmentation significative de la production de déchets potentiellement sources de nuisances et de désagréments pour les habitants, mais également pour l'environnement. Rappelons que du fait du profil touristique de la commune, la municipalité est déjà amenée à devoir gérer des flux variables selon les saisons.

Les projets urbains portés au travers du PLU intègrent la prise en compte des déchets. Ainsi, les extensions du centre pourront être gérées directement, et le projet de Cava intégrera les dispositions nécessaires.

Prise en compte des espaces agricoles, adaptation du règlement aux besoins des exploitants et valorisation du patrimoine rural

La commune est marquée par d'importants espaces agricoles qui contribuent largement à la qualité paysagère locale, à l'activité économique ou à la constitution de l'identité locale. Dans le but de faire valoir ces spécificités, le PLU via le PADD, le zonage et le règlement traduit les volontés communales de préservation de l'économie agricole, des ensembles fonciers stratégiques et de diversification des activités des exploitations dans un but de redynamisation et de gestion durable.



3. Analyse des incidences liées à la mise en oeuvre du zonage et du règlement sur l'environnement

Le PADD et le zonage du PLU affichent la volonté communale de soutenir de manière opérationnelle la revitalisation de l'activité agricole : irrigation des terres agricoles, accompagnement dans la gestion foncière, valorisation des circuits courts et des produits locaux, etc. La commune souhaite par ce biais, affirmer son soutien à une activité identitaire, mais aussi faire valoir la qualité de son territoire par la promotion d'une activité non délocalisable.

Les dispositions réglementaires mises en oeuvre en zone A visent à maintenir un parcellaire cohérent et adapté aux activités agricoles dépeintes sur le territoire, dans l'objectif de limiter les risques de mitage des constructions et de découpage des parcelles, qui ont tendance à faire périr ce type d'activité. Les espaces agricoles participent à la conservation des milieux et paysages ouverts ainsi qu'à la diversification des habitats nécessaires à la faune et la flore.

Conclusion

Les principes d'urbanisation du PLU, prenant en compte une densification en continuité, à proximité du centre-bourg et une diversification de l'habitat n'ont pas d'incidences négatives significatives sur le paysage et les espaces naturels. En outre, les secteurs mobilisés sont peu favorables à l'accueil d'une biodiversité remarquable. La prise en compte des continuités écologiques et paysagères mise en oeuvre via le zonage et l'OAP renforcent et assurent d'autant plus la prise en compte du paysage et de l'environnement. Enfin, la diversification de l'habitat vers des formes durables et denses, respectueuses du territoire, encourage la préservation du territoire.

La prise en compte des espaces naturels se traduit :

- d'une part par un zonage adapté à la préservation des grandes entités naturelles et des secteurs soumis à des dispositions particulières
- d'autre part, via des prescriptions réglementaires (coefficient d'espaces libres, EBC, servitude de patrimoine et de paysage) et une approche opérationnelle pour assurer les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés ou en projet.

Le PLU assure la réduction de la fragmentation des grandes entités naturelles et des continuités écologiques. Le réseau écologique est ainsi valorisé et la mise en oeuvre du PLU contribue globalement à une meilleure prise en compte du paysage et de l'environnement.

La prise en compte des terres agricoles se traduit par un zonage adapté aux enjeux territoriaux ainsi que par l'accompagnement par des objectifs opérationnels pour soutenir l'activité en général.

Le passage du RNU au PLU renforce la prise en compte des sensibilités paysagères de la commune : préservation des grandes entités naturelles, adaptation du zonage et du règlement, définition de servitudes d'éléments de paysage à protéger en zone urbaine ou résidentielle et accompagnement d'un projet urbain contribuant au dynamisme local et nouvel élément de qualité ayant pour objectif une valorisation du paysage local.

Le document propose notamment un développement adapté aux capacités d'accueil, contraintes et quantités des ressources présentes sur le territoire. Le zonage et le règlement mettent en avant la volonté communale de prise en compte des principes de la loi montagne et du PADDUC.

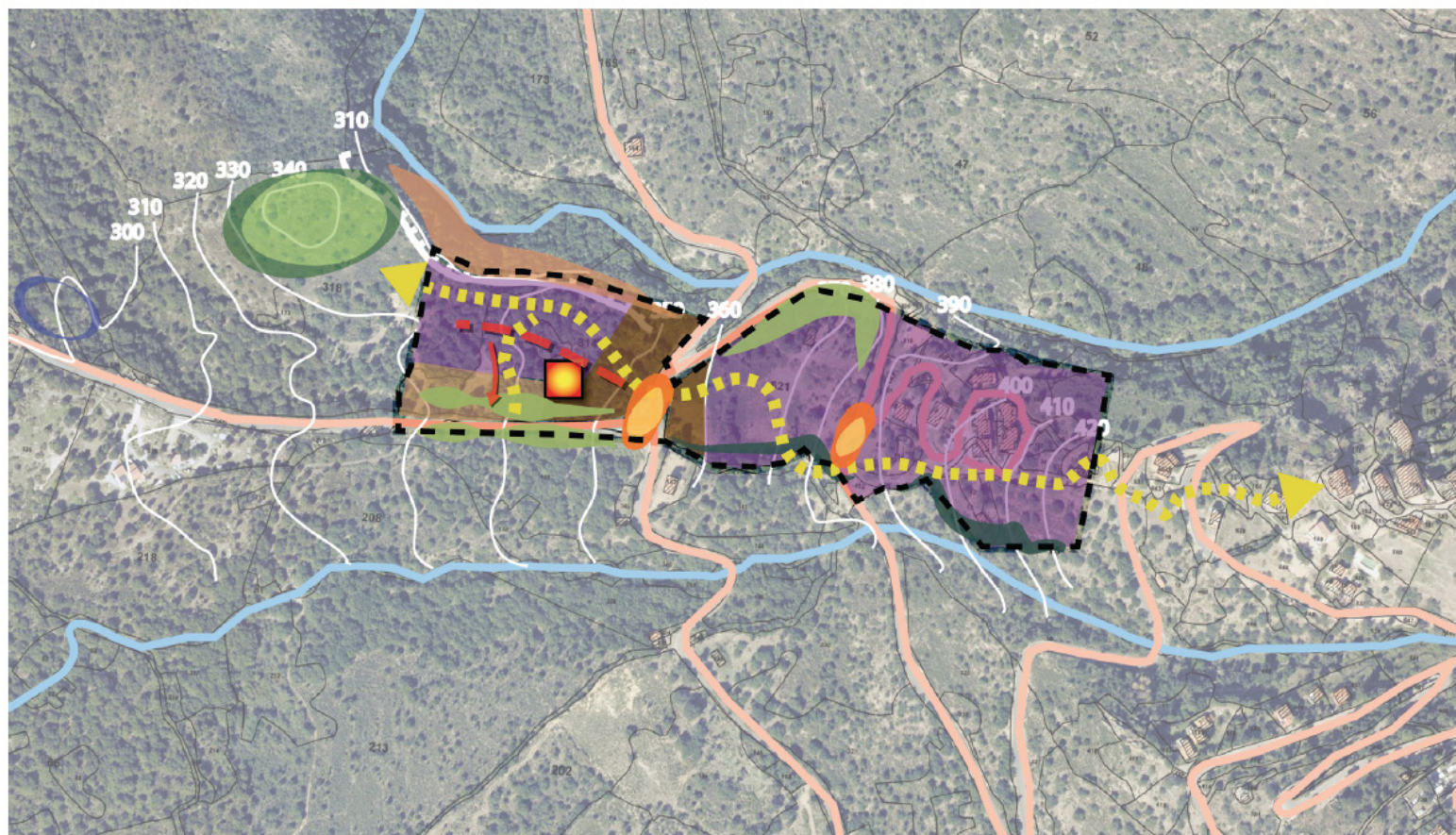


4. Mise en évidence des sites susceptibles d'être touchés par la mise en oeuvre du PLU

L'identification des sites susceptibles d'être touchés par la mise en oeuvre du PLU a été réalisée au regard des principales évolutions en terme de projet urbain. Les principales évolutions concernent donc le site de Cava qui fait l'objet d'un programme mixte intégrant à la fois de l'habitat intermédiaire, des espaces publics, et des locaux d'activités. Il a été pensé comme un véritable quartier communal. Il s'articule avec les logiques urbaines du territoire et notamment celles du centre historique.

Remarque

Afin de rendre compte au mieux des projets de développement pour ce site à enjeu et afin d'assurer la prise en compte optimale de l'environnement et de l'insertion paysagère, le PLU a défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au projet de Cava. Le PLU cherche ainsi à réduire, minimiser voir éviter les éventuelles répercussions sur l'environnement négatives du développement d'un tel projet. Par ailleurs, la réalisation d'une OAP vise à inclure une dimension opérationnelle et à engager une pratique plus durable et vertueuse de la planification territoriale.



Principes d'aménagement paysager

- Préservation de l'identité naturelle de la butte
- Espaces publics à traiter de manière qualitative
- Traitement paysager des limites du site
- Traitement paysager et sécurisation de la rupture de pente

Vocation du site

- Vocation résidentielle, mixte
- Espace de centralité
- Activités
- Nouvelle polarité (commerces, services)
- Station d'épuration

Fonctionnement du site

- Voiries structurant le nouveau quartier
- Voiries secondaires
- Liaisons douces
- Requalification des voiries



4. Mise en évidence des sites susceptibles d'être touchés par la mise en oeuvre du PLU

Le site de projet de Cava est situé en contrebas du village de Lama dans la continuité du bâti existant suivant un axe Est-Ouest. En plus d'être situé dans la continuité des secteurs urbanisés, ce site est également stratégique en terme de réseau viaire.

THÉMATIQUES	SENSIBILITÉ	REMARQUES
Paysage	Modérée	Le secteur de Cava est peu perceptible dans le Grand Paysage de la commune de Lama et de la vallée de l'Ostriconi. Les effets de relief qui l'entourent et sa situation en contrebas du village, principal point d'appel visuel, lui permettent de se fondre dans le versant.
Eau	Faible	Le site est directement raccordable à la station d'épuration récemment réalisée et située en contrebas, sans surcoût de raccordement.
Biodiversité	Modérée	Le secteur ne s'inscrit pas dans un environnement naturel particulièrement significatif. C'est un maquis banal, en dehors de tout périmètre de protection. L'absence d'incidence sur la biodiversité et l'environnement du projet de Cava a été précisée dans l'avis du Conseil des Sites rendu sur le projet le 8 juin 2018.
Risques et nuisances	Modérée	Le secteur n'est pas identifié comme faisant l'objet d'un risque particulier. Le principal risque sur le secteur reste le risque incendie lié à l'environnement naturel de la commune et au climat méditerranéen. L'absence d'incidence sur la biodiversité et l'environnement du projet de Cava a été précisée dans l'avis du Conseil des Sites rendu sur le projet le 8 juin 2018.

Enjeux :

Ce site est le principal secteur stratégique de développement communal. Il dispose d'atouts indéniables pour la réalisation d'une opération mixte inscrite en support du dynamisme du centre. Le projet répond à la volonté de la commune de redynamiser le territoire en permettant notamment l'implantation de populations jeunes. Le programme de logements inclus devra permettre de répondre à la demande sociale et à la diversification du parc de logements. La mixité fonctionnelle du programme doit soutenir la vitalité économique locale.

En s'inscrivant en échange avec le centre, ce projet affirme l'ambition de la commune de réaliser un projet ambitieux. Les enjeux paysagers et architecturaux étant relativement importants de par la proximité avec le centre et l'effet promontoire du relief, les ambitions affichées dans ces domaines sont aussi importantes et affirmées dans l'OAP définie.



5. Prise en compte des enjeux environnementaux dans la définition du projet

THÉMATIQUES	REMARQUES	SENSIBILITÉ	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	IMPACTS GÉNÉRAUX
Paysage et morphologie urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - site accessible, urbanisé en partie - proximité centre historique - continuité urbaine et paysagère (logique historique de descente vers la plaine) 	moyenne	<ul style="list-style-type: none"> - vocation mixte, adaptée aux usages - respect des formes urbaines, de l'architecture et de la silhouette du village - diversification de l'habitat - espaces publics - traitement paysager 	<p>Positifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - prise en compte du paysage et du cadre de vie - accompagnement des mutations, des typologies d'habitat et de la densification du site : urbanisation en continuité logique du village - préservation du cadre local et des continuités paysagères structurantes, insertion des constructions dans le grand paysage - préservation du cadre rural et de l'esprit village, construction à proximité du village - renouvellement des typologies, de la densité des productions de logement - concentration des activités et logement à proximité du centre : limitation de l'étalement urbain et de l'imperméabilisation des sols <p>Négatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - artificialisation du sol <p>Mesures de réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ŒAP vise à assurer le respect de principes paysagers et à accompagner l'insertion urbaine du projet
Eau	<ul style="list-style-type: none"> - réseau d'eau potable - assainissement collectif 	moyenne	<ul style="list-style-type: none"> - raccordement au réseau d'assainissement collectif 	<p>Positifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - protection de la qualité des eaux par la gestion du système d'assainissement collectif <p>Négatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - augmentation des prélèvements en eau potable, volume d'effluents à traiter - imperméabilisation des sols (logements et accès) <p>Mesures de réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitation de l'imperméabilisation du sol (moins d'étalement urbain), donc moins d'eau de ruissellement - meilleure gestion des réseaux d'eau
Espaces naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - milieux ouverts 	moyenne	<ul style="list-style-type: none"> - aménagement qualitatif d'un nouveau quartier inscrit en logique urbaine du village, dans sa continuité - respect d'un principe de corridor écologique entre le secteur de Cava et le centre 	<p>Positifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - valorisation de la trame verte et des continuités écologiques autour du village <p>Négatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions ayant des incidences sur les fonctionnalités écologiques du site <p>Mesures de réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ŒAP vise à accompagner la valorisation des corridors et continuités écologiques - promotion d'une urbanisation dense et durable, prise en compte de la nature en espace urbanisé
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - risques identiques à ceux du centre 	faible	<ul style="list-style-type: none"> - aménagement de voirie afin de garantir un accès facilité au site - principes de ralentissement et aménagement qualitatif de l'axe 	<p>Positifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion simplifiée, échanges avec le village <p>Négatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - augmentation des déchets produits à gérer en parallèle du développement, nuisances sonores <p>Mesures de réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> - prise en compte à l'échelle d'un quartier plus adaptée contrairement aux secteurs résidentiels / diffus
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> - voies existantes et à créer - voies douces 	faible	<ul style="list-style-type: none"> - maillage viaire clair et hiérarchisé - perméabilités et connexions piétonnes assurées, créées et connectées au réseau existant 	<p>Positifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - aménagement d'axes routiers pour une meilleure sécurité et déplacements, incitation à l'utilisation de nouveaux principes de mobilité, réduction de l'utilisation de la voiture (courtes distances), valorisation des déplacements doux - village des courtes distances renforcé, urbanisation en continuité du bourg



6. Evaluation des incidences Natura 2000

La commune de Lama est concernée par un site Natura 2000. Le PLU fait donc l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.

L'article L414-4 du code de l'environnement précise que :

«I. – **Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative** un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;»

Par ailleurs, l'article R414-23 du code de l'environnement précise la nature de l'évaluation à réaliser dans le cadre des procédures :

«Le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est établi, s'il s'agit d'un document de planification, par la personne publique responsable de son élaboration, s'il s'agit d'un programme, d'un projet ou d'une intervention, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire, enfin, s'il s'agit d'une manifestation, par l'organisateur.

Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I.-Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

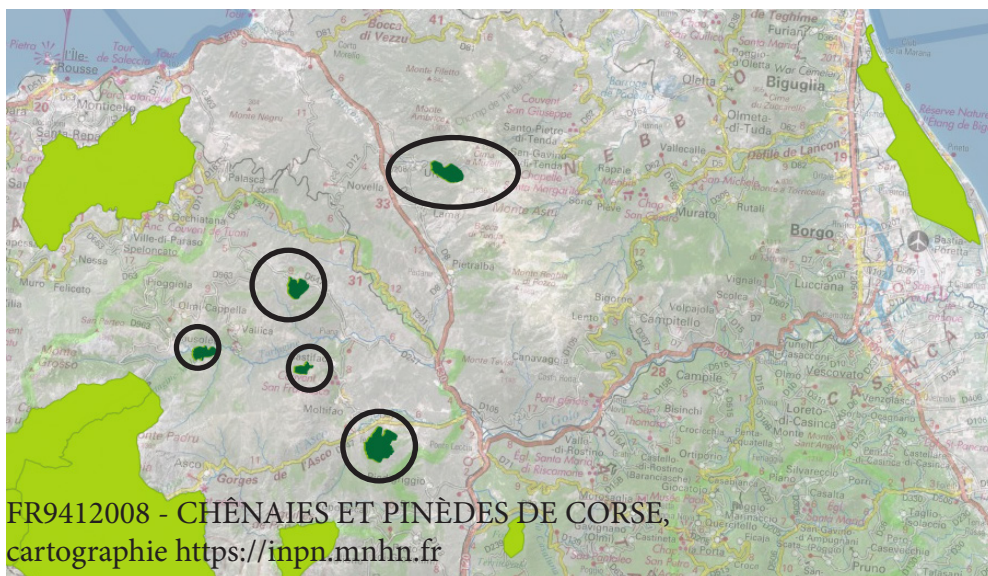
2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.»

La présente analyse vise ainsi à définir les incidences directes ou indirectes potentielles du projet de PLU sur le site Natura 2000 et sur les espèces qui le composent.



6. Evaluation des incidences Natura 2000

L'inventaire National du Patrimoine Naturel indique la présence d'un site NATURA 2000 sur la commune : le ZPS FR9412008 - CHÊNAIES ET PINÈDES DE CORSE. Il a la particularité d'être multisites



FR9412008 - CHÊNAIES ET PINÈDES DE CORSE,
cartographie <https://inpn.mnhn.fr>

Caractère général

Le site est couvert à 31% par des Forêts de résineux (N17) et à 69% par des forêts sempervirentes non résineuses.

Description du site

Il s'agit d'un site éclaté dont les 4 sous secteurs de haute-Corse se trouvent sur des terrains schisteux alors que le secteur de Corse du Sud est sur terrain granitique.

Vulnérabilité

Trois paramètres de vulnérabilité sont identifiés :

-le risque d'une exploitation forestière par coupe sur les zones de nids (hypothèse peu probable les terrains étant soit peu accessibles soit soumis au régime forestier avec des consignes de protection autour des nids)

-les risques d'incendie non négligeables dans les chênaies et importants dans la pinède à Pin maritime.

-l'affaiblissement voire la disparition à long terme des pinèdes à Pins maritimes au profit de végétations de maquis forestier (arbousier, Chêne...) suite à l'invasion progressive de la Corse par la cochenille *Matsococcus feytaudi* qui envahit depuis une quinzaine d'années les peuplements corses en occasionnant d'importants dépérissements.

Qualité et importance

Les 5 boisements situés en Haute-Corse sont des chênaies vertes de petite taille mais avec des arbres âgés et de belle taille abritant des couples d'Autours. La micro-région étant peu boisée, leur conservation est très importante pour cet oiseau à nidification exclusivement forestière.

La forêt de Corse du sud (Pastricciola) est une pinède à Pins maritime non exploitée abritant une belle population de Sittelles Corses et peut être l'Autour (qui fréquente en tout cas la zone). Cette espèce endémique sticte de Corse occupe uniquement les pinèdes de Laricio et de Pins maritimes (peuplements âgés).

Tous ces peuplements offrent des arbres âgés très favorables aux espèces citées



6. Evaluation des incidences Natura 2000

Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Seuls les risques d'incendies naturels sont répertoriés comme pressions et incidences potentielles. En outre, le site est très difficile d'accès ce qui rend une potentielle pression anthropique très réduite.

Informations écologiques (données concernant l'ensemble des sites constituant le FR9412008 - CHÊNAIES ET PINÈDES DE CORSE)

Types d'habitats présents sur le site et évaluations

Types d'habitats inscrits à l'annexe I					Évaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	Grottes [nombre]	Qualité des données	A B C D	A B C		
					Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale

- **PF** : Forme prioritaire de l'habitat.
- **Qualité des données** : G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M = «Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple).
- **Représentativité** : A = «Excellente»; B = «Bonne»; C = «Significative»; D = «Présence non significative».
- **Superficie relative** : A = $100 \geq p > 15\%$; B = $15 \geq p > 2\%$; C = $2 \geq p > 0\%$.
- **Conservation** : A = «Excellente»; B = «Bonne»; C = «Moyenne / réduite».
- **Évaluation globale** : A = «Excellente»; B = «Bonne»; C = «Significative».

Espèces visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE et évaluation

Espèce			Population présente sur le site					Évaluation du site				
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A B C D	A B C		
				Min	Max				Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
B	A331	Sitta whiteheadi	p	11	12	p	P		C	B	A	B
B	A400	Accipiter gentilis arrigonii	p	5	6	p	P		B	B	A	B

- **Groupe** : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Type** : p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- **Unité** : i = individus, p = couples, adults = Adultes matures, area = Superficie en m², bfemales = Femelles reproductrices, cmales = Mâles chanteurs, colonies = Colonies, fstems = Tiges florales, grids1x1 = Grille 1x1 km, grids10x10 = Grille 10x10 km, grids5x5 = Grille 5x5 km, length = Longueur en km, localities = Stations, logs = Nombre de branches, males = Mâles, shoots = Pousses, stones = Cavités rocheuses, subadults = Sub-adultes, trees = Nombre de troncs, tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.)** : C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Qualité des données** : G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M = «Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population** : A = $100 \geq p > 15\%$; B = $15 \geq p > 2\%$; C = $2 \geq p > 0\%$; D = Non significative.
- **Conservation** : A = «Excellente»; B = «Bonne»; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolément** : A = population (presque) isolée; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Évaluation globale** : A = «Excellente»; B = «Bonne»; C = «Significative».



6. Evaluation des incidences Natura 2000

Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

La première Orientation du PADD de Lama porte sur le thème suivant :
«**Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère**»

La commune affiche clairement son ambition stratégique et opérationnelle de valoriser son territoire et ses richesses naturelles. L'orientation 1 se décline en 3 objectifs :

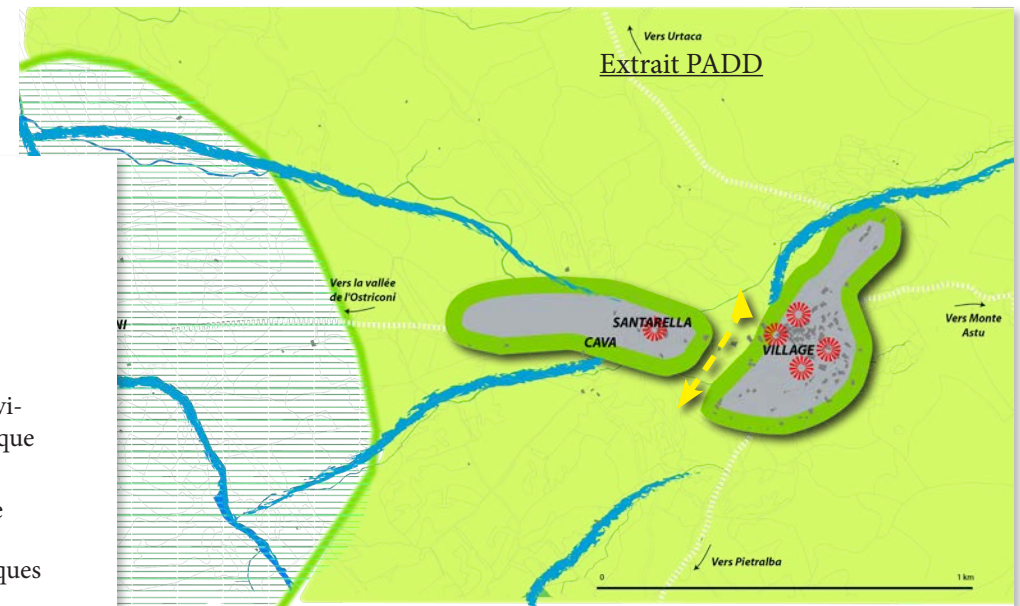
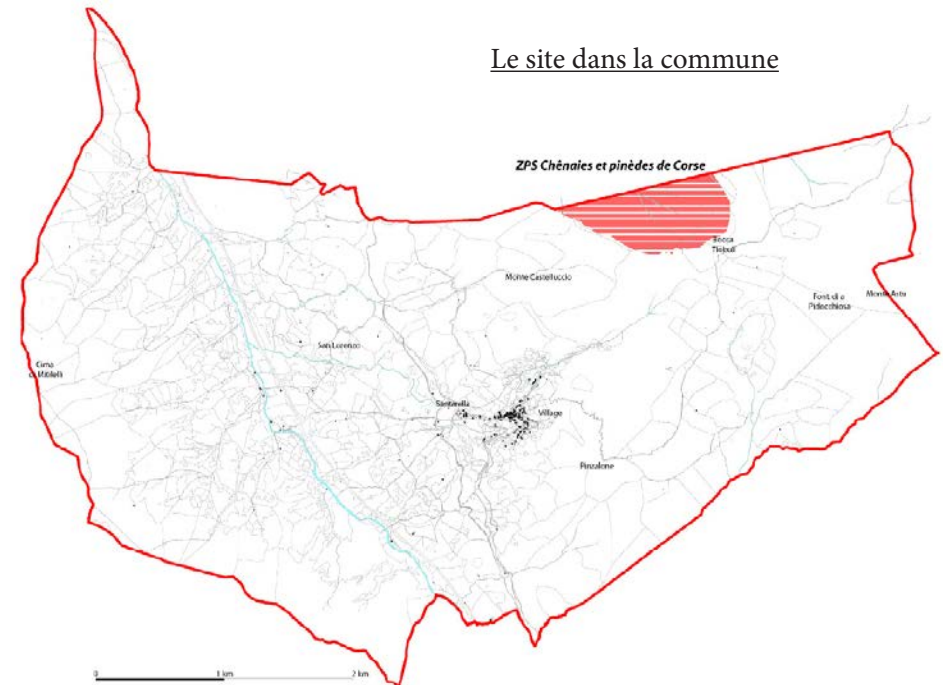
- **Préservation des espaces naturels**
- **Mise en valeur des paysages du village**
- **Prise en compte des risques naturels**

Le site Natura 2000 FR9412008 - CHÊNAIES ET PINÈDES DE CORSE est ainsi classé en zone naturelle au PLU, ainsi que ses abords proches.

Les limites de l'urbanisation sont clairement définies. Le PADD promeut une urbanisation en accord avec les spécificités historiques, architecturales et paysagères, sous la forme d'extension du coeur historique ou d'un projet global en lien direct avec ce dernier. Les limites de l'urbanisation clairement affichées, ainsi que l'absence d'activités anthropiques ou de pressions extérieures sur et à proximité du site Natura 2000 renforcent l'absence d'incidence du plan sur ce dernier.

Comme précisé dans le paragraphe précédent, le site et ses abords sont classés en zone Naturelle, avec un règlement adapté à sa préservation.

Le site dans la commune



-  Limites de l'urbanisation
-  Conserver la trame bleue
-  Agriculture comme pare-feu
-  Préserver le paysage de Maquis
-  Entretien des chemins pour inviter à la balade et prévenir le risque incendie
-  Valoriser les typicités du village
-  Assurer les continuités écologiques



6. Evaluation des incidences Natura 2000

Approche des incidences sur les espèces, habitats et sur les objectifs de conservation

Compte tenu de l'absence de pression anthropique, des objectifs du PADD non contraire au maintien des habitats et espèces, du zonage, du règlement du PLU et des caractéristiques du site NATURA 2000, nous pouvons considérer que le projet de PLU ne présente aucune incidence sur le site NATURA 2000, les espèces, habitats qui le composent et ne compromet pas ses objectifs de préservation.

Synthèse

Du fait :

- de l'éloignement du site des aires de projets communaux
- d'absence de pression anthropique
- d'un projet de PLU ambitieux concernant la valorisation du territoire, sa préservation, sa prise en compte des risques, et faisant la promotion d'un urbanisme durable et d'activités économiques endogènes, vernaculaires et respectueuses du territoire
- de la compatibilité du PLU (zonage, projet, règlement) avec la préservation des composants du secteur NATURA 2000

Il est considéré que le PLU n'est pas de nature à remettre en cause le maintien et la survie des populations des espèces, des habitats naturels du site Natura 2000 FR9412008 - CHÊNAIES ET PINÈDES DE CORSE.



7. Justification au regard des objectifs et documents supra-communaux

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre complexe comprenant différents acteurs, principalement publics. Ils produisent chacun à leur échelle des règles ou orientations que le PLU doit prendre en compte ou appliquer. Ainsi, conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, mais également de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, le PLU comprend une présentation de l'articulation « avec d'autres plans et documents visés à l'article R. 122-17 du Code de l'Environnement et les documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »

Lois et directives environnementales

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international et communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. L'évaluation Environnementale des PLU vise plus particulièrement au respect des engagements internationaux.

Le tableau suivant récapitule les réponses apportées par le PLU aux objectifs environnementaux auxquels il doit répondre. Il s'agit d'une synthèse globale des conclusions de l'évaluation environnementale dans son ensemble.

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	RÉPONSE DU PLU
Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997 (Protocole visant la lutte contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz carbonique)	<ul style="list-style-type: none"> - le PADD affiche l'objectif d'une concentration de l'urbanisation dans les espaces urbanisés, sous forme d'extension en continuité de l'urbanisation et dans le cadre d'un projet global articulé avec le centre. Il prône un développement des courtes distances par la conformation des services et équipements dans le centre bourg et par l'aménagement de liaisons piétonnes entre secteurs urbains. Le PADD encourage aussi la réduction du recours à l'automobile. - les OAP soutiennent les volontés de réduction des déplacements pendulaires et maintiennent les continuités écologiques. Par ailleurs, les OAP concernant les projets de confortement du centre ou du projet urbain global soutiennent le recentrage des activités en continuité centre existant.
Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004 (Directive cadre pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines)	<ul style="list-style-type: none"> - le PLU encourage un développement adapté aux capacités d'accueil du territoire - le PLU affiche la volonté de préservation de la trame bleue - le règlement tend à réduire les risques de pollution par la prise en compte de la gestion des eaux pluviales
Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)	<ul style="list-style-type: none"> - le PADD affiche la volonté communale d'encourager les projets innovants utilisant des énergies renouvelables, des écomatériaux et encourage fortement l'installation de réseaux et technologies numériques - le PLU promeut le développement d'un village dense et d'une urbanisation durable, assurant des opportunités d'économies d'énergies



7. Justification au regard des objectifs et documents supra-communaux

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	RÉPONSE DU PLU
Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique	<ul style="list-style-type: none">- le PLU prône une meilleure prise en compte des trames vertes et bleues, et une remise en état des continuités écologiques du territoire- le zonage et le règlement préservent l'ensemble des espaces d'intérêt écologique (massifs) par leur classement en zone naturelle- la redéfinition d'espaces boisés classés assure la préservation du patrimoine biologique. À cela, il faut ajouter la définition de servitude de paysage et de patrimoine à protéger dans les zones résidentielles qui remplissent des fonctions similaires
Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE)	<ul style="list-style-type: none">- Le PLU soutient les projets de constructions recourant à des énergies durables. Par ailleurs, il promeut des formes d'habitat plus économe en énergie et plus respectueuses de l'environnement.
Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages	<p>Le PLU dans son ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none">- protège les paysages agricoles de la commune,- détermine les zones de sensibilités paysagères et met en place les outils de protection et de valorisation adéquat,- promeut la qualité urbaine et paysagère du développement urbain (qualité architecturale, qualité environnementale et paysagère des projets d'aménagements),- prend en compte le patrimoine paysager, architectural, culturel et identitaire (bâti agricole, historique, etc.)- protège les entités paysagères et naturelles du territoire (protection de la trame verte et bleue).



7. Justification au regard des objectifs et documents supra-communaux

Schéma de Cohérence Territoriale

La commune fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Balagne, élaboré à l'échelle du Pays. L'élaboration de ce document a été initiée il y a une dizaine d'années. Il est toujours en cours, et seul le diagnostic a été validé.

Programme Local de l'Habitat

La commune n'est comprise dans aucun programme local de l'habitat.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de Corse 2016-2021

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le SDAGE Bassin de Corse 2016-2021 est entré en vigueur le 21 décembre 2015. Il fixe pour une durée de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.

Les 5 orientations fondamentales du SDAGE du bassin de Corse 2016-2021 :

1/ Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences des évolutions climatiques, les besoins de développement et d'équipement

2/ Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé

- Poursuivre la lutte contre la pollution

- Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine

3/ Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement

- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux

- Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau

- Préserver, restaurer et gérer les zones humides

- Préserver et restaurer les écosystèmes marins et lagunaires

4/ Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion concertée de l'eau

5/ Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques.

Le PLU intègre les exigences du SDAGE, notamment au travers de dispositions réglementaires imposant le raccordement à l'assainissement collectif, la définition de prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, etc...

Loi Montagne

La loi du 9 janvier 1985, dite loi montagne impose des prescriptions particulières aux PLU des communes concernées. Les différentes dispositions de cette loi sont codifiées aux articles L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Urbanisation en continuité de l'existant

L'un des principes majeur de la loi montagne est celui d'assurer la continuité de l'urbanisation avec l'existant. Le projet de PLU définit les zones U en continuité directe du centre bourg. Ces secteurs concentreront les constructions en continuité du coeur historique.

Le projet de Cava qui se situe en discontinuité de l'urbanisation existante a fait l'objet d'une étude dérogatoire en application des dispositions de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme. Cette étude a pu mettre en évidence le fait qu' **en fonction des spécificités locales**, le projet est **compatible** :

- avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières

- avec les objectifs de préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

- avec la protection contre les risques naturels



7. Justification au regard des objectifs et documents supra-communaux

Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières

Plusieurs mesures sont prises au travers du PLU (règlement, zonage et PADD) pour assurer une gestion économe des sols et soutenir les activités agricoles, pastorales ou forestières. Ainsi, le PLU classe en zone A l'ensemble des espaces agricoles de la commune et n'ouvre à l'urbanisation aucun secteur faisant l'objet d'une mise en valeur agricole ou d'un potentiel significatif en la matière.

Préservation des espaces, paysages et miliex caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard

De même que pour le point précédent, de nombreuses mesures sont prises au travers du PLU (règlement, zonage, OAP et PADD) pour assurer la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard : classement en zone naturelle des grands espaces montagnards, dispositifs de protection paysagère sur le village, etc...

Prise en compte du PADDUC

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a été approuvé le 02 octobre 2015 par l'Assemblée de Corse et est exécutoire depuis le 24 novembre 2015. Il est codifié en l'article L4424- 9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le PADDUC établit des préconisations sur :

- les activités à développer
- les types d'emplois à créer
- les endroits où il est possible de développer l'urbanisation
- les équipements dont le territoire a besoin
- la valorisation et la gestion des ressources naturelles

Le PADDUC identifie différents types d'espaces à valoriser en faveur des paysages, de la biodiversité et de l'agriculture. Il s'agit entre autres des espaces stratégiques agricoles (ESA), des espaces ressources pour la pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT), des espaces boisés significatifs, des espaces stratégiques environnementaux

(ESE), etc.

Le PADDUC ne fixe pas d'objectifs d'aménagement spécifiques sur la commune de Lama, autres que ses principes généraux et ses objectifs territoriaux (espaces stratégiques agricoles, etc...).

Le PLU est parfaitement compatible avec le PADDUC puisque :

- il envisage une urbanisation maîtrisée quantitativement et qualitativement, en promouvant un urbanisme durable et adapté aux spécificités territoriales de la commune
- il définit, en totale cohérence avec l'AVAP menée parallèlement, des prescriptions de protection et de valorisation paysagère et patrimoniale
- il encourage un développement urbain dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de permettre l'émergence d'un véritable quartier
- il protège les grands ensembles naturels par un classement en zone N de plus de 75% du territoire communal. Ce classement en zone N intègre la totalité des périmètres d'enjeux environnementaux identifiés au travers de l'inventaire des ZNIEFF ou le réseau Natura 2000
- il reconnaît la totalité des espaces agricoles de la commune comme éminemment stratégiques (sur le plan productif, paysager, environnemental, culturel, etc....) et les identifie donc au titre des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA).
- il identifie des Espaces Boisés Classés sur les boisements les plus significatifs, notamment dans la définition de la trame paysagère villageoise et des servitudes de protection paysagère sur les espaces les plus significatifs.



8. Mesures compensatoires

Préambule

Le PLU peut engendrer des incidences négatives sur l'environnement. Il peut cependant envisager des solutions et mettre en place des mesures ayant pour objectifs de diminuer ces nuisances, les réduire, ou encore les éviter. Il est possible de répertorier :

- les mesures d'évitement ou de suppression qui correspondent à la modification, suppression ou déplacement d'une orientation dans l'objectif de supprimer ses effets négatifs
- les mesures de réduction qui sont l'adaptation d'une orientation pour en réduire ses impacts. Il s'agit en particulier des dispositions relatives aux aménagements et aux constructions qui peuvent être imposées dans le règlement ou dans les OAP
- les mesures de compensation qui sont une contrepartie à l'orientation pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pas pu être évitées ou suffisamment réduites. Elles doivent établir un niveau équivalent à la situation antérieure.

Comme le souligne l'évaluation environnementale, le PLU de Lama place la prise en compte de l'environnement au coeur du projet de territoire et au coeur des réflexions portant sur le développement communal.

Mesures en faveur de la préservation de la ressource en eau

Toute augmentation de population, même maîtrisée, engendre des besoins supplémentaires en matière d'adduction en eau potable, qu'il s'agisse de prélèvements particuliers, industriels ou agricoles.

La pression quantitative sur la ressource devrait être raisonnable et ne pas poser de difficultés majeures pour les années à venir, les quantités produites étant largement suffisantes pour satisfaire la demande.

Par ailleurs, l'augmentation du risque de ruissellement urbain, l'augmentation des besoins en eau, et l'accroissement des effluents à traiter, sont des incidences négatives qui peuvent porter atteinte, directement ou indirectement, à la qualité et à la quantité des ressources en eau. L'accroissement des volumes de ruissellement et la mauvaise gestion des systèmes d'assainissement autonomes peuvent avoir des incidences quant à la pollution des milieux aquatiques.

Le projet de PLU retient plusieurs mesures pour réduire ces effets générés par le développement urbain :

- choix d'un scénario de densification limitée permettant la mise en place d'un système d'assainissement global
- définition de nouveaux dispositifs réglementaires relatifs à la limitation de l'imperméabilisation ou à la préservation d'ensembles boisés ou paysager
- choix d'un scénario de constructions en greffe et d'un projet mixte articulé avec le centre au dimensionnement en adéquation avec la capacité de la station d'épuration

Mesures en faveur de la réduction des risques

La commune est principalement soumise aux risques naturels dont le feu de forêt.

Concernant le risque feux de forêts, les préconisations du SDIS et des autorités compétentes seront intégrées aux différents projets d'aménagement lors de leur phase opérationnelle.



8. Mesures compensatoires

Mesures en faveur de la réduction des nuisances

- Déchets

L'augmentation de la population et le développement urbain prévu par le PLU entraîneront, de fait, une augmentation de la production de déchets potentiellement sources de nuisances et de désagréments pour les habitants, mais également pour l'environnement.

Cependant, le PLU ne peut qu'influencer une collecte plus efficace puisque l'urbanisme réglementaire joue un rôle très relatif à ce sujet. L'amélioration du système au sein du PLU repose essentiellement sur le règlement qui peut imposer aux nouvelles constructions la mise en place de locaux poubelles adaptés.

Mesures en faveur d'un impact paysager limité

La prise en compte du paysage a été au coeur de toute l'élaboration du PLU. Il prend en compte les sensibilités paysagères à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Cependant, les projets de développement de la commune impliquent forcément de potentielles évolutions du paysage existant, notamment par la réinterprétation de l'espace et des formes qu'induisent de nouvelles constructions. La prise en compte du paysage s'impose donc de fait, et ce quel que soit la motivation des projets (requalification urbaine, aménagements d'espaces publics ou récréatifs, programme de logements, etc.). Notons que la valorisation du paysage est une ambition forte du projet de PLU.

Pour la préservation des paysages identitaires, le PLU met en oeuvre :

- de grands principes d'aménagements paysagers pour les secteurs de projet, définis au travers d'une OAP spécifique
- définit des prescriptions surfaciques particulières en ce sens
- protège les espaces agricoles et naturels, et met un point d'orgue à définir un zonage adapté à la préservation des secteurs naturels soumis à des protections particulières (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, etc.)
- autorise une préservation et une valorisation du patrimoine vernaculaire aujourd'hui menacé

Concernant le règlement, afin d'éviter la construction d'habitations «inadaptées» au paysage environnant au sein de l'ensemble des zones à vocation urbaine, le PLU réglemente l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les dispositions exposées imposent la situation et l'architecture des constructions ainsi que des clôtures, dans l'objectif d'une assimilation des nouvelles habitations au sein du tissu existant.

Qu'il s'agisse de secteurs à dominante rurale ou non, les espaces habités disposent d'un patrimoine végétal, souvent dit de «nature ordinaire» qui doit être préservé pour des raisons de qualité paysagère et de protection de la biodiversité. L'intégration paysagère des futurs aménagements est traduite dans le projet de PLU par la mise en place d'un coefficient d'espaces verts au sein du règlement des zones urbaines ou l'assurance des échanges écologiques par le maintien de corridors



9. Mesures d'évaluation et suivis des résultats

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action.

La mise en place d'indicateurs de suivi et d'évaluation va permettre à la commune de Lama de mesurer l'avancée des progrès par rapport aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le tableau suivant présente les différents indicateurs d'état et de suivi qui permettront d'évaluer l'évolution de l'environnement sur la commune suite à la mise en oeuvre du PLU.

BIODIVERSITÉ ET ESPACES NATURELS				
Espaces naturels d'intérêts écologiques, inventaires	Nombre de ZNIEFF		5 ans	DREAL
	Nombre de zones humides		5 ans	DÉPARTEMENT
	Site Natura 2000		5 ans	
Autre			5 ans	
PAYSAGE				
Espace faisant l'objet d'une protection paysagère	Nombre de monuments et sites classés		5 ans	DRAC
	Nombre de Monuments historiques		5 ans	DRAC
	Espaces boisés classés		5 ans	Commune
	Servitudes de paysage ou patrimoine à protéger		5 ans	Commune



9. Mesures d'évaluation et suivis des résultats

INDICATEURS	TYPES DE DONNÉES	VALEURS DE RÉFÉRENCES	ACTUALISATION	SOURCES
EAU				
Qualité des eaux	Objectifs		2 ans	Commune
	Contrôle de l'eau distribuée		1 an	Commune
Besoins en eau	Volume d'eau produit		1 an	Commune
	Volume consommée par foyer		1 an	Commune
Équipement d'assainissement collectif	Capacité de la station d'épuration		5 ans	Commune
DÉCHETS				
Production de déchets	Volume déchets collectés		1 an	Commune
	Volume de déchets produits par habitant		1 an	Commune
RISQUES ET NUISANCES				
Recensement des incidents	Nombre de feux de forêts recensés		5 ans	SDIS
Nombre d'arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle	Nombre d'arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle		1 an	ÉTAT
Élaboration de plan de prévention des risques	Nombre de PPR élaborés ou approuvés		5 ans	ÉTAT
CONSOMMATION D'ESPACE				
Évolution du zonage du PLU	Part des zones U et évolution		Après modification	Commune
	Part des zones AU et évolution		Après modification	
	Part des zones A et évolution		Après révision	
	Part des zones N et évolution		Après révision	

VI/ MÉTHODOLOGIES UTILISÉES & RÉSUMÉ NON TECHNIQUE





1. Méthodologies utilisées

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès le début de la révision du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement (considéré au sens large), qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet.

L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche est d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement d'un territoire, dans un contexte territorial donné, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.

L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre les enjeux environnementaux du territoire et les orientations stratégiques fixées pour son développement.

Les outils sont donc eux aussi été adaptés : plus que des investigations techniques ciblées, la mission requiert une démarche de réflexion, d'analyse et de synthèse.

1.1. Elaboration de l'état initial de l'environnement

Il s'agit dans un premier temps de dresser un état initial de l'environnement stratégique et transversal, c'est-à-dire non encyclopédique mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire et leurs interrelations réciproques.

Ces études préalables permettent de dégager les atouts et faiblesses du territoire ainsi que les opportunités et problèmes auxquels il est soumis, autour de différents axes thématiques. Il est ensuite possible d'identifier les enjeux thématiques auxquels le projet de PLU doit répondre.

Un travail de synthèse et d'analyse est mené sur les caractéristiques du territoire, identifiées à travers les différentes données disponibles (biodiversité, transports, assainissement, déchets...). Des réunions de travail et d'échange de données associent le maître d'ouvrage, les services techniques et personnes ressources concernées, les Personnes Publiques Associées.

Ces éléments ont été complétés et enrichis par :

- de nombreuses visites de terrain sur l'ensemble du territoire puis sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques. Ces visites de terrain sont essentielles puisqu'elles permettent d'appréhender très concrètement

- le territoire et ses diverses composantes (humaines, physiques, fonctionnelles, etc...)
- l'analyse de diverses études et rapports antérieurs existants,

1.2. Elaboration du PADD

L'ensemble des réflexions durant les phases de diagnostic et d'état initial de l'environnement ont contribué à la formalisation du document stratégique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier est le fruit d'une large concertation avec la commission municipale d'urbanisme, concertation organisée autour de nombreuses réunions de travail thématiques.

1.3. Phase de traduction règlementaire du PADD : zonage, règlement, OAP..

Cette phase de travail a pour objectif de traduire les enjeux environnementaux et les orientations retenues au travers du PADD dans le zonage, le règlement, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle donne également lieu à de nombreuses réunions de travail du groupe de travail PLU (élus, techniciens) et est menée de manière itérative, zone par zone, règle par règle. Il s'agit au travers de cette phase de définir un zonage et des prescriptions règlementaires cohérents avec les orientations du PADD et le scénario de développement retenu par la commune. Chaque choix règlementaire est donc apprécié au regard des incidences de l'application des règles sur les évolutions futures de l'ensemble des composantes territoriales de la commune. Dans le cadre de cette phase sont également définies des prescriptions thématiques sur le plan du patrimoine (inventaire du patrimoine communal et identification par le PLU), du paysage (éléments de paysage, EBC), etc...



1.4. Analyse des incidences

L'objectif de cette analyse est d'apprécier les incidences potentielles sur le milieu, consécutives à la mise en oeuvre du document d'urbanisme. Toutefois, le PLU étant un document de planification et non un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade, et seules les études d'impact propres à chaque projet traiteront dans le détail des effets sur l'environnement.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant la politique de développement choisie par la commune (orientations du PADD) et la traduction réglementaire qui en découle (zonage, règlement, prescriptions thématiques spécifiques...) pour chacun des thèmes analysés l'état initial de l'environnement, et du niveau de sensibilité qu'il présente.

Il s'agit d'apprécier les conséquences du développement attendu sur le territoire et les incidences négatives possibles sur l'environnement. Ces incidences peuvent être liées à des pressions déjà existantes sur le territoire, mais qui se trouveront accentuées par la mise en oeuvre du PLU ou bien à des pressions nouvelles résultant des choix stratégiques du PLU.

Cette « approche thématique » permet d'apprécier l'incidence des actions du PLU sur l'ensemble des problématiques environnementales générales, traitées dans l'état initial de l'environnement (patrimoine naturel, paysage, consommation d'espace, gestion de la ressource en eau, risques, énergie, etc...).

Elle est ensuite complétée par une « approche spatialisée » qui se concentre sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques avec la mise en oeuvre de la révision du PLU. Cette étape s'applique à apprécier la transformation des zones impactées, à partir du croisement de leurs caractéristiques spécifiques avec les caractéristiques de l'aménagement envisagé.



2. Résumé non technique

Résumé non technique du diagnostic

- Une structure démographique et d'habitat peu pérenne

La commune de Lama a connu un regain démographique dans les années 1990, après une période de déclin important. Malheureusement, cette tendance s'est de nouveau inversée, en parallèle du ralentissement de la croissance de logements. Par ailleurs, l'essentiel de la population lamaise est constituée de personnes âgées : 65% de la population a plus de 45 ans.

Par ailleurs, le parc de logements se caractérise par une part importante et en hausse des résidences secondaires et logements occasionnels. Ce constat explique les phénomènes de non permanence et de désertification du village hors saison. Par ailleurs, le ralentissement de la production de logement s'est accompagné de la baisse de la croissance démographique.

Ces deux éléments structurels constituent des problématiques en matière de vitalité villageoise et commerciale.

- Une économie centrée sur le tourisme :

Bien que la commune soit occupée à plus de 90% par des espaces naturels et agricoles, l'activité agricole ne représente que peu des activités locales, les activités présentielle étant toujours majoritaires. Suite à l'incendie des années 70, les activités non présentes, notamment agricoles n'ont pas retrouvé leur dynamisme.

A l'inverse, la sphère présentielle est la plus représentée. Il s'agit essentiellement d'établissements de restauration et d'hébergement. Il n'existe aucun commerce de proximité : la consommation d'alimentation et de produits de première nécessité est extérieure à la commune (Ponte Leccia).

Cette structuration commerciale montre que le fonctionnement du village est totalement dépendant des communes alentours. L'économie de Lama est centrée sur l'accueil touristique, ce qui peut représenter un facteur de risque en terme de pérennité.

La commune doit faire face à de nombreux enjeux et problématiques :

- Accompagner les dynamiques démographiques : comment gérer cette instabilité, où loger de nouveaux habitants ?
- Identifier des objectifs de croissance : quel visage pour Lama de pour les 10 à 15 prochaines années ?
- Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population : comment proposer un développement qui corresponde aux évolutions structurelles ?
- Définir le choix de développement de la commune : Lama, une commune uniquement touristique, ou commune vivante toute l'année ?
- Proposer un parc de logement diversifié : comment répondre aux difficultés liées à l'accession à la propriété ?
- Maintenir la diversité typologique : comment privilégier les formes alternatives à la maison individuelle pavillonnaire dans la production d'habitat ?
- Offrir des conditions d'accès facilitées : quels moyens pour soutenir les ménages en difficulté, traiter les cas d'isolement, de maintien à domicile ?
- Proposer un développement adapté à la population : quelle typologie d'habitat correspond le mieux aux populations âgées ?
- Limiter la fuite des populations des jeunes actifs : quel parc d'habitat et quel niveau de services pour conserver la population jeune ?
- Appuyer l'économie locale : comment conforter les emplois sur la commune ?
- Diversifier les secteurs d'activités : comment éviter la monofonctionnalité de l'économie ?
- Conforter l'activité agricole : quels outils peuvent permettre de dynamiser l'agriculture lamaise ?
- Pérenniser l'économie : comment éviter les incidences négatives d'une économie saisonnière ?
- Comment favoriser la vie de village, le vivre en semble et les activités ou initiatives locales (événements, rencontres, association, etc.) ?



2. Résumé non technique

Résumé non technique de l'état initial de l'environnement

- Un patrimoine naturel et paysager remarquable

Situé sur un promontoire rocheux, le village de Lama a conservé son identité et le développement urbain récent s'est effectué en continuité de celui-ci.

Entre le massif Monte Astu et les crêtes de Mitilelli, avec en fond de vallée l'Ostriconi, le village se trouve dans un cadre paysager remarquable. Le territoire se caractérise ainsi par la diversité de ses entités géographiques. Les deux grands ensembles paysagers que sont la plaine de l'Ostriconi et les piémonts du Monte Astu sont particulièrement emblématiques et attractifs.

La richesse hydrographique est symbolisée par le passage de l'Ostriconi, formant une plaine agricole. La richesse naturelle a aussi conduit à la définition de deux ZNIEFF, d'un périmètre Natura 2000 et de différentes protections patrimoniales.

Le village, implanté sur les piémonts du Monte Astu. La permanence de l'urbanisation à proximité du village est très légère. On note tout de même, malgré un tissu historique emblématique des villages de ce secteur de Corse, une certaine diversité architecturale avec des constructions de grande qualité par endroits.

La commune est soumise à plusieurs risques naturels, dont le risque d'incendie de feux de forêts, qui s'explique par le climat local et le couvert végétal. Les constructions sont d'ailleurs implantées en limite d'espaces boisés du fait de la trame verte très présente.

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

La démarche d'Évaluation Environnementale a pour objet la prise en compte des potentiels et enjeux environnementaux à toutes les étapes d'élaboration du PLU de Lama, dans l'objectif de territorialiser et de hiérarchiser les problématiques environnementales et de mieux les appréhender au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des OAP et du zonage/règlement.

L'application du PLU a des incidences très limitées sur l'environnement et le territoire communal puisqu'il vise à maintenir les équilibres existants entre espaces urbanisés / espaces agricoles / espaces naturels, à conforter certains dispositifs de protection des zones naturelles, tout en permettant un développement maîtrisé sur des espaces spatialement réduits et aux enjeux environnementaux restreints.

Le PLU vise en outre à assurer un développement harmonieux et maîtrisé de l'urbanisation, en veillant à la réponse aux besoins locaux, aux ambitions communales tout en préservant au mieux les paysages et l'environnement.



2. Résumé non technique

Résumé non technique des choix retenus pour l'élaboration du PLU

Consciente des enjeux de l'environnement et des paysages, la commune met ces préoccupations en première place des orientations du PADD, ainsi que dans les objectifs portant sur l'accompagnement du développement urbain :

- **Orientation 1 du PADD. Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère**
« *Lama, un paysage* »

- **Orientation 4 du PADD. Assurer une densification ciblée et mesurée**
« *Lama, dense* »

La commune souhaite également conforter le poids de son économie locale, basée sur la valorisation durable des ressources locales et misant sur ses particularités culturelles, pour faire face à un contexte de vieillissement de la population et une difficulté à renouveler une population déclinante :

- **Orientation 2 du PADD. Promouvoir une activité économique endogène**
« *Lama, toute l'année* »

- **Orientation 3 du PADD. Appréhender l'habitat comme un pilier de développement**
« *Lama, diversifiée* »

Ces différentes orientations stratégiques sont déclinées au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation et au travers du zonage et du règlement, pièces réglementaires opposables du PLU.

Le PLU permet ainsi :

- une protection accrue des espaces naturels par un corps de règles différenciées en fonction des enjeux environnementaux
- une valorisation des espaces agricoles de la commune et une affirmation de cette activité clairement affichée dans le PLU
- la mise en oeuvre d'un ambitieux projet urbain, misant sur une extension progressive en continuité de l'existant et l'accompagnement d'un projet urbain d'ensemble, s'articulant en complémentarité du centre
- la définition d'un corps de règles et de dispositions réglementaires assurant un développement cohérent avec les objectifs affichés dans le PADD
- une protection accrue de la trame verte, bleue et jaune au travers notamment d'une définition précise du zonage, des espaces d'EBC et des servitudes de paysages ou de patrimoine à protéger
- la valorisation du patrimoine vernaculaire communal.