



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

**2. Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)**



SOMMAIRE

CADRE GÉNÉRAL

Préambule

Les grandes problématiques

Les enjeux

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

THÉMATIQUE 1 : Le projet de territoire

Orientation 1 : Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère

Orientation 2 : Promouvoir une activité endogène et diversifiée

THÉMATIQUE 2 : Le projet de composition urbaine

Orientation 3 : Appréhender l'habitat comme un pilier de développement futur

Orientation 4 : Assurer une densification ciblée et mesurée

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

3

4

5

6

7

8

9

11

13

15

18

20

CADRE GÉNÉRAL





Le PADD dans le PLU :

Le PADD est une pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune sur l'ensemble de son territoire.

Il instaure également le cadre de cohérence du PLU. A ce titre, il conditionne l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le PADD représente également la référence dans le temps du PLU. Ses orientations ne peuvent être fondamentalement remises en cause, sans avoir recours à une procédure de révision générale du PLU.

S'appuyant sur le diagnostic territorial et la prise en compte des politiques supra-communales (Loi Montagne, PADDUC), il constitue le support de la réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Bien que la commune soit libre de retenir les orientations qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés sur son territoire, elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une utilisation économe de l'espace ;
- la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.

Le débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD prévu par les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme a été tenu le 9 mars 2013.



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.

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.

Sur le plan commercial, le fonctionnement du village est totalement dépendant des communes alentours.

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. De ce fait, toute évolution est sensible et susceptible de dénaturer à la fois la typicité du village et l'environnement naturel.



Volonté communale :

A partir de ces éléments d'analyse, la commune envisage le développement futur autour de deux thématiques :

- **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 de composition urbaine 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 »

Les orientations générales



THÉMATIQUE 1 : LE PROJET DE TERRITOIRE





Orientation 1 : Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère

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 à travers le 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.

Mise en valeur des paysages du village

Le village comporte plusieurs îlots de verdure, formant un équilibre avec les constructions denses. Cette association plein/vide 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 village du hameau de Santarella et du futur quartier de Cava, tout en conservant une liaison fonctionnelle (voirie et liaisons douces).

Prise en compte des risques naturels

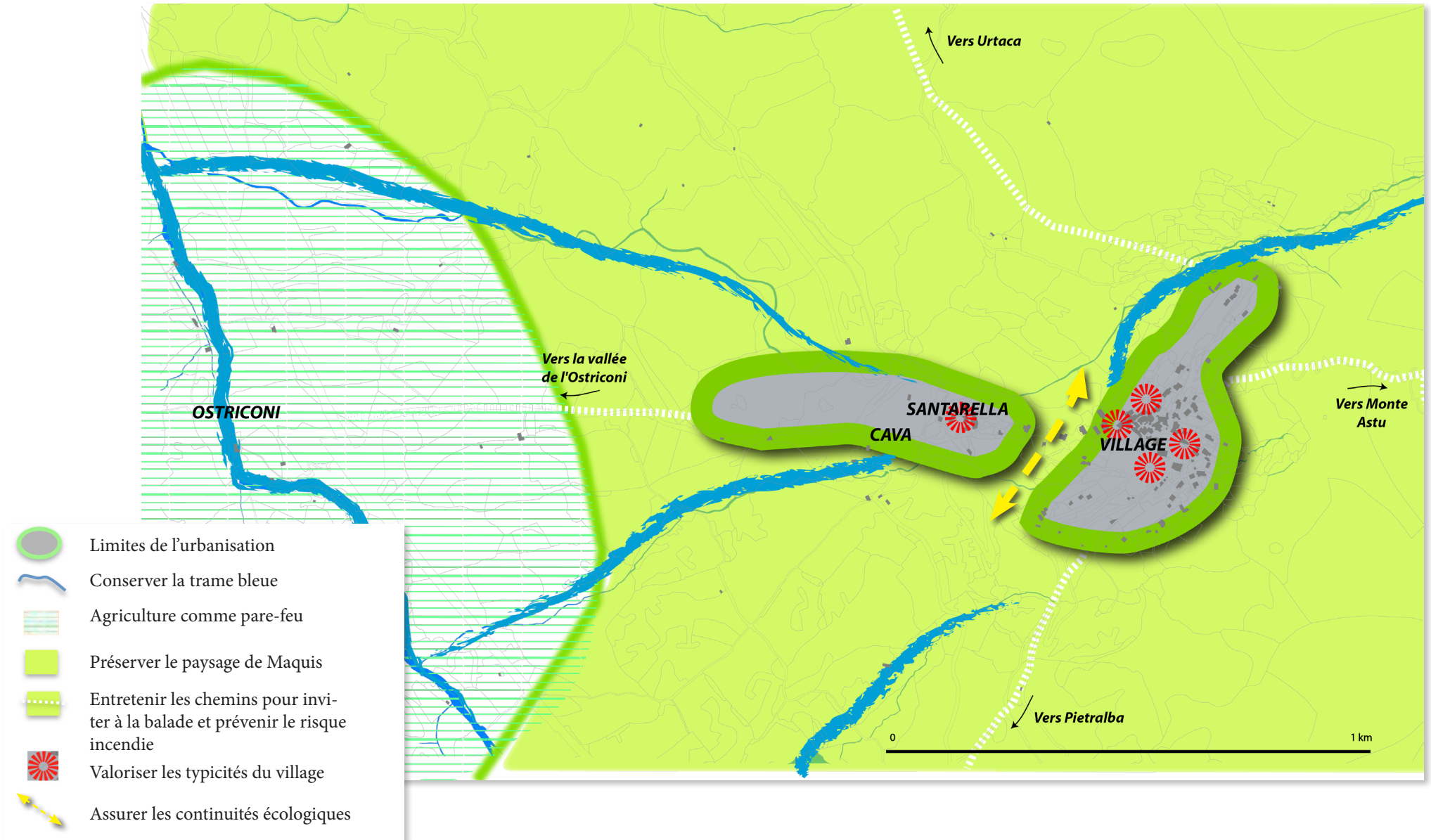
Les projections de développement tiennent compte des risques naturels. Le maintien de l'urbanisation à proximité de l'enveloppe existante, la remise en état des parcelles agricoles, ainsi que la mise en place de pare-feu, participent de cette prévention des risques.

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.



Orientation 1 : Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère

Lama, un paysage





Promouvoir une activité économique endogène et diversifiée

Remettre l'agriculture au cœur 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'oliveraie (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

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

La commune est consciente que l'économie locale 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

Informier, au travers de l'AVAP

L'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) élaborée parallèlement au PLU 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 l'AVAP doivent être appliqués au moment de la délivrance des autorisations de construire.

Maintien des circuits de découverte

Les projets touristiques patrimoniaux « Chemins de la mémoire » et « Sentiers du patrimoine » proposent des itinéraires de découverte du village et de l'histoire lamaise. Il convient de soutenir ces initiatives.

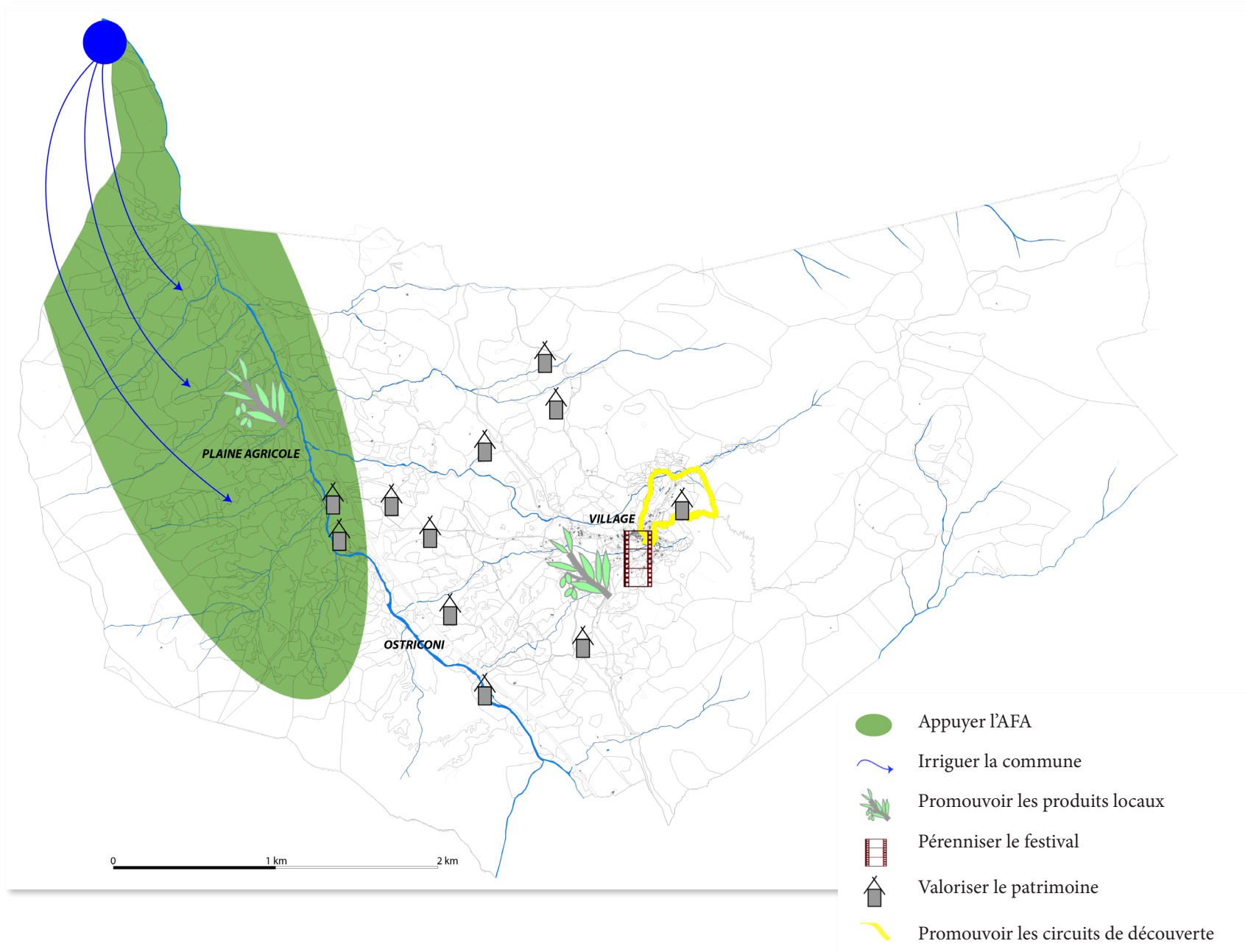
Valorisation nocturne

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.



Orientation 2 : Promouvoir une activité économique endogène et diversifiée

Lama, toute l'année





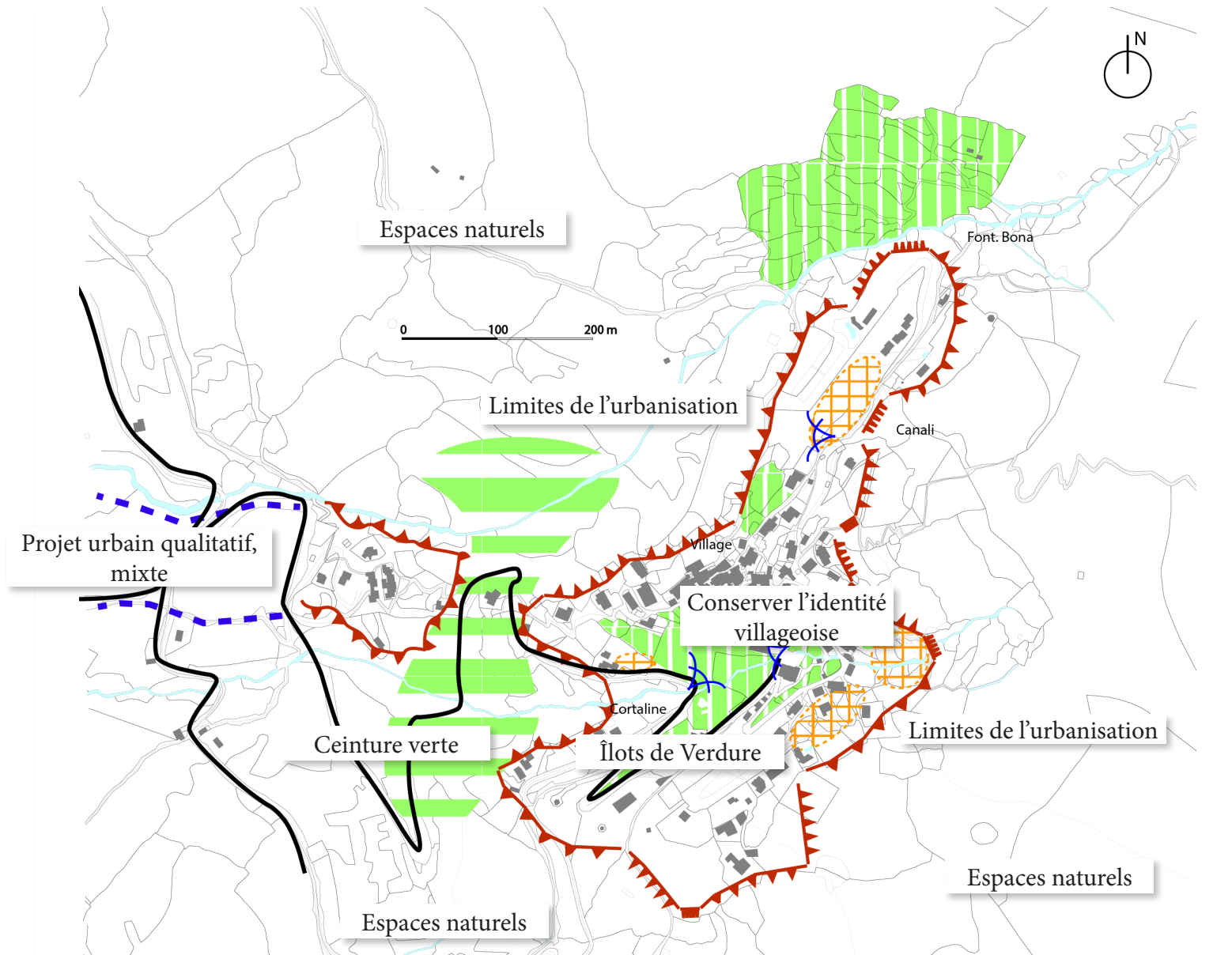
THÉMATIQUE 2 :

LE PROJET DE COMPOSITION URBAINE





Les orientations générales





Appréhender l'habitat comme un pilier du développement futur

Promouvoir un développement urbain qualitatif et diversifié

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, en bordure de la RD8.

Maintenir un faible taux de vacance de l'habitat

Le taux de vacance des logements était de 0,5% (soit 1 logement) en 2007. 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

La commune souhaite voir naître un dynamisme hors saison, indépendant de la période 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

Réaliser un parc de stationnements en contrebas du village

Le village ne compte que sur deux aires de stationnement 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. La commune souhaite proposer une aire de stationnements, en contrebas du village.

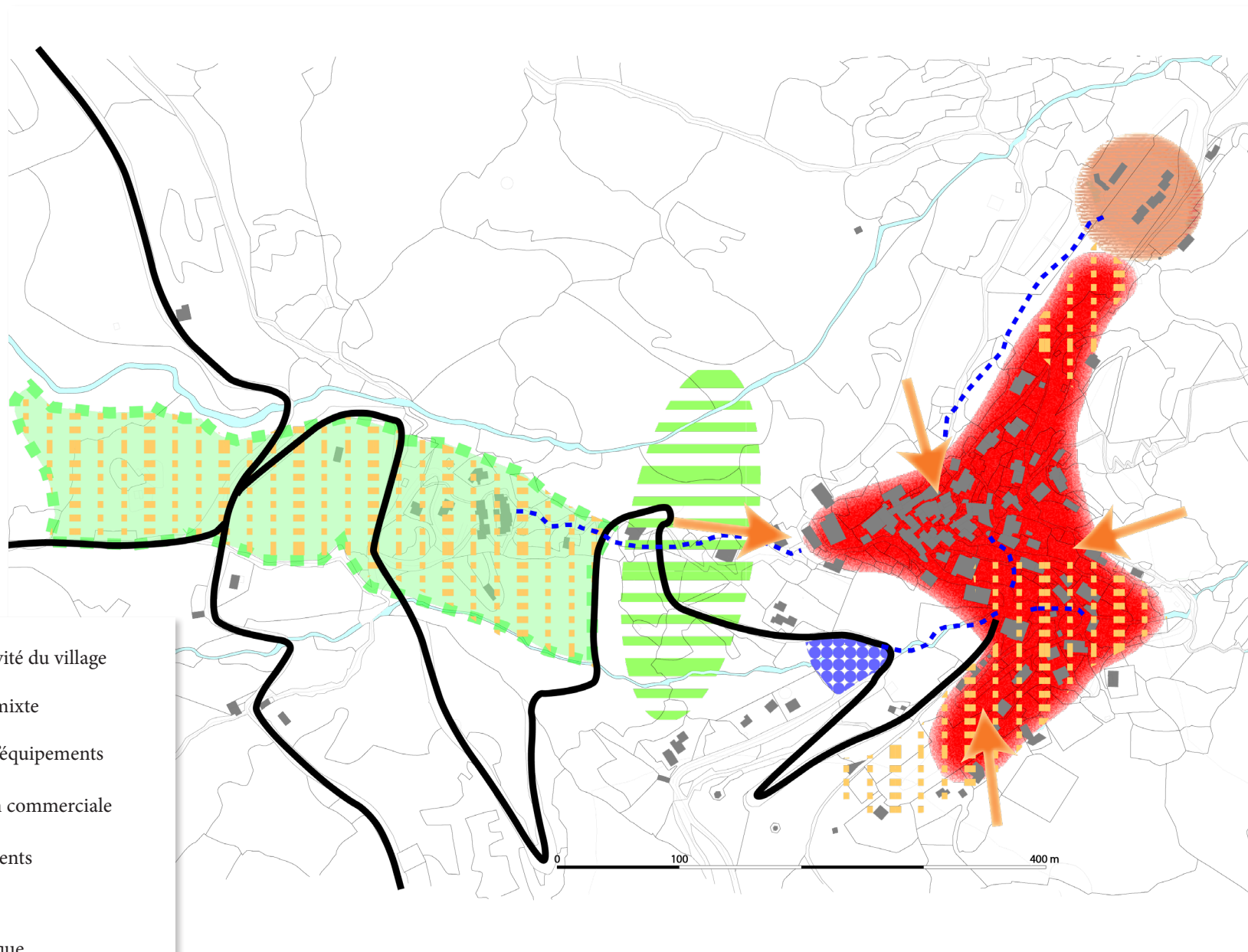
Créer des liaisons piétonnes sous la forme d'itinéraires de découverte

Il existe un certain nombre de cheminements piétons dans le village : espaces de respiration, 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.



Orientation 3 : Appréhender l'habitat comme un pilier du développement futur

Lama, diversifiée



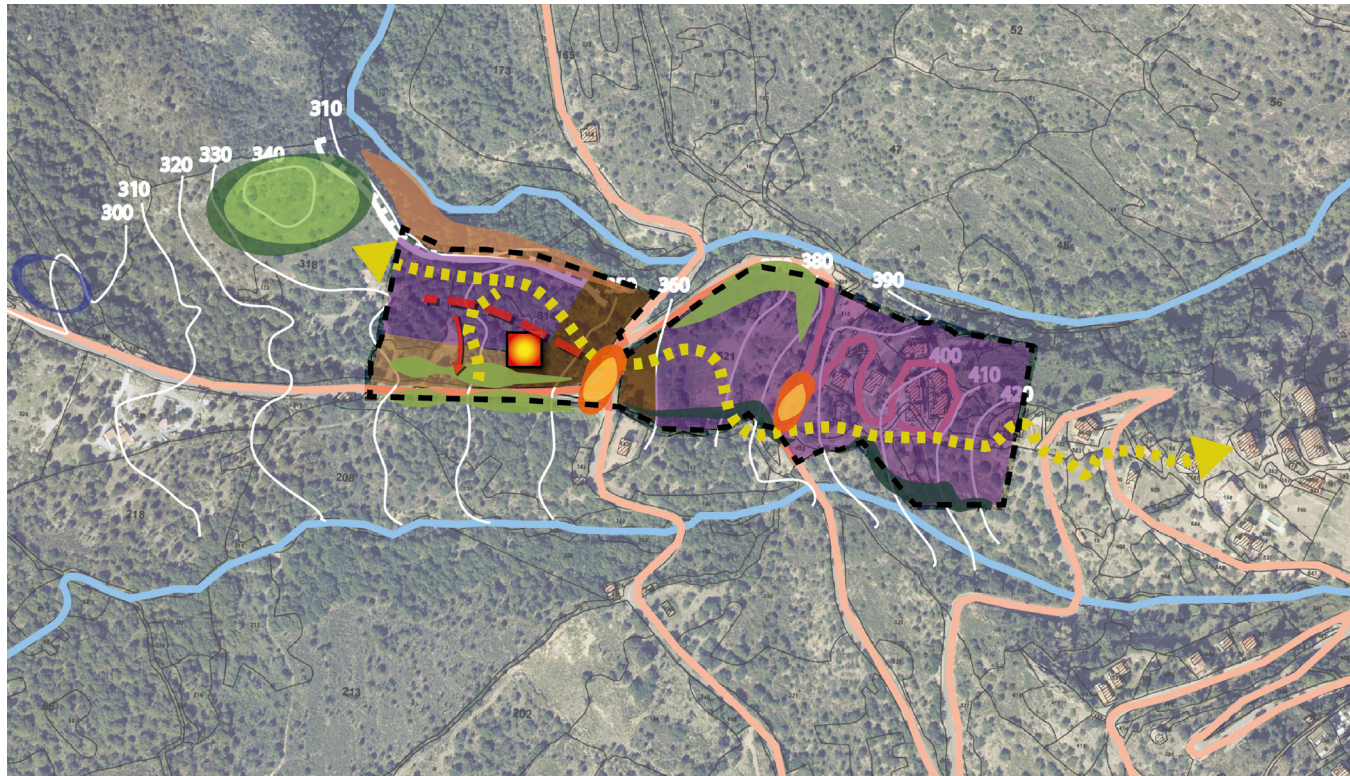


Orientation 3 : Appréhender l'habitat comme un pilier du développement futur





Lama, diversifiée

Par la définition d'un projet cohérent et adapté aux besoins :






Sur les deux parcelles de Cava, la définition de principes de desserte et d'implantation du bâti est nécessaire. Une orientation d'aménagement et de programmation viendra apporter des prescriptions architecturales et urbaines précises.







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



Orientation 4 : Assurer une densification ciblée et mesurée

Donner des limites à l'urbanisation

Conserver le principe de continuité bâtie

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 continuité fonctionnelle de l'existant.

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, L'Ombria et les terrasses en culture de Fontana Bona sont classés au PLU comme espaces paysagers à protéger.

Densifier les dents creuses du village

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 le jeu paysager

Lama fait presque figure d'exception dans les communes de montagne du fait du maintien 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.

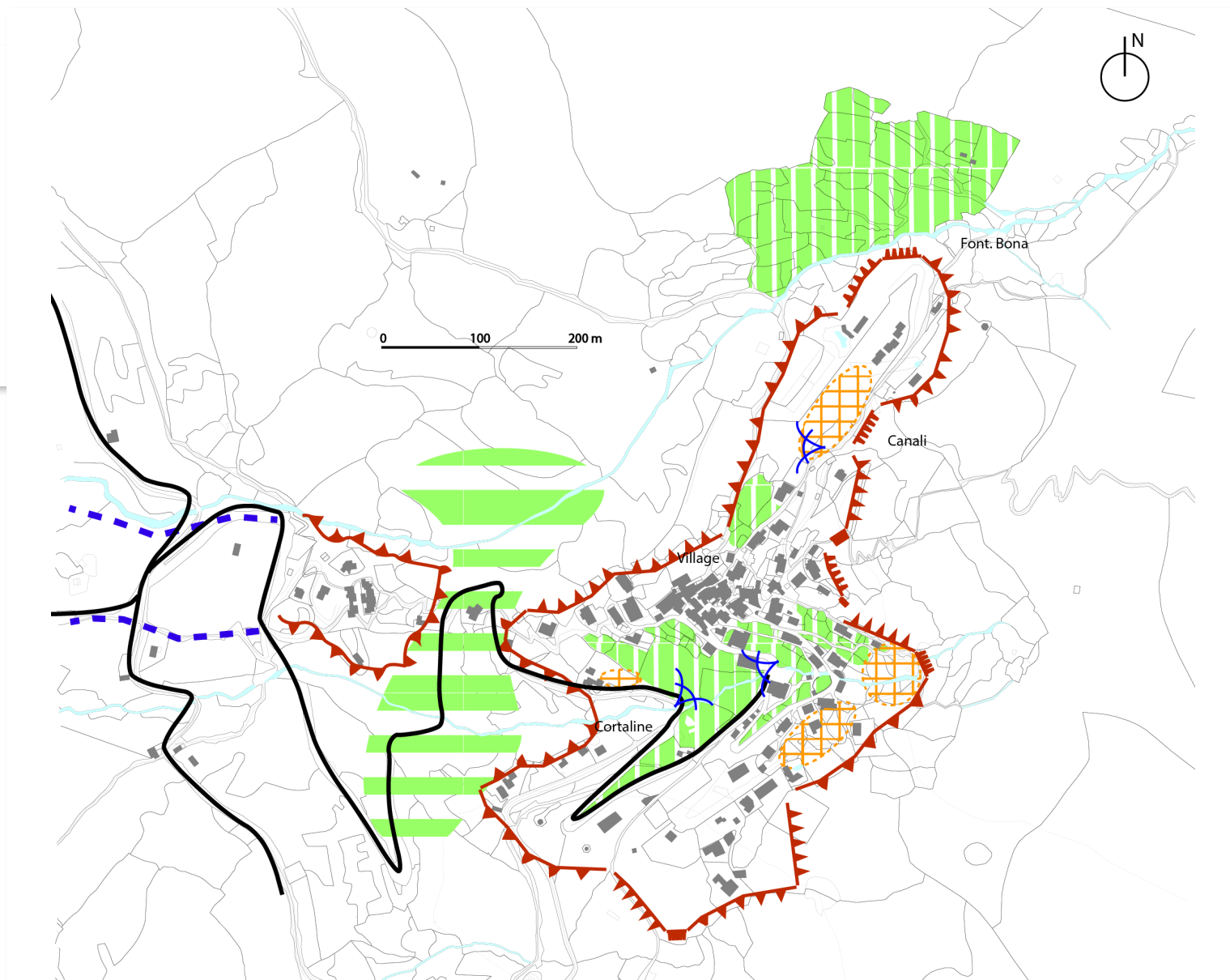
Affirmer les préconisations de l'AVAP

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 de hauteurs, de revêtement de façades et d'ouvertures, doivent être prises en compte dans la délivrance des permis de construire.



Orientation 4 : Assurer une densification ciblée et mesurée

-  Fixer les limites à l'urbanisation
-  Proposer une densification ciblée
-  Continuité écologique
-  Préserver les percées visuelles
-  Réaliser un projet mixte



Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain





Avec un territoire aux très fortes dominantes naturelles et agricoles et son village perché, la commune de Lama ne se caractérise pas par un étalement urbain important.

L'urbanisation des dernières décennies et des derniers siècles s'est en effet concentrée sur le village et ses abords immédiats, dans une logique de continuité naturelle imposée par les lignes de force (notamment topographiques) du site.

Les espaces urbanisés (village historique stricto sensu, extensions du village, zone d'équipements publics, hameau de Santarella) couvrent une superficie totale cumulée de 15,4 hectares, soit 0,77% de la superficie du territoire communal. Ces espaces n'ont pas connu d'évolutions significatives au cours des dernières années et décennies en termes d'évolutions surfaciques.

Pour son développement futur défini par les orientations de son PLU, la commune se fixe un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace de 30% par rapport à l'enveloppe foncière urbanisée actuelle (15,4 hectares), reprenant ainsi la doctrine administrative et jurisprudentielle en matière d'extension limitée de l'urbanisation.

Elle fixe un objectif de lutte contre l'étalement urbain en limitant l'urbanisation :

- en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle (village et extensions)
- sous forme d'opération d'aménagement encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Cava/Santarella