

COMMUNE D'OCCHIATANA
(HAUTE CORSE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 1

Rapport de présentation

Avril 2005

SOUS-PREFECTURE
CALVI

28 AVR. 2005

AR 705

COMMUNE D'OCCHIATANA
(HAUTE CORSE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 1
Rapport de présentation

Géomorphie

Avril 2005

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

SOMMAIRE

SOMMAIRE

Partie I : Diagnostic territorial

Thème 1 - GEOGRAPHIE DE LA COMMUNE

p.1

A/ Situation géographique

p.1

B/ Géomorphologie du territoire

p.1

Thème 2 - MILIEU HUMAIN

p.2

A/ Une démographie en perte de dynamisme

p.2

1. La diminution du nombre d'habitants

p.2

2. Le manque d'attractivité d'Occhiatana

p.2

3. Le manque d'équipements et de commerces de la commune

p.3

B/ Une économie qui doit se diversifier

p.3

1. Un manque d'emplois

p.3

2. Un caractère agricole marqué

p.4

3. Un sous-développement du secteur touristique

p.4

4. Les bases et les taux d'imposition : une marge de manœuvre pour la commune

p.5

Thème 3 - MILIEU URBANISE

p.7

A/ Le parc de logements

p.7

1. Une vocation résidentielle qui s'affirme

p.7

2. Une demande d'habitat dans la plaine

p.7

3. Un parc immobilier ancien

p.8

B/ L'organisation urbaine et les sites urbanisés

p.8

1. L'urbanisation du village

p.8

2. L'urbanisation des zones de plaine

p.8

3. L'urbanisation du littoral

p.8

C/ Infrastructures et réseaux	p.9
1. Le réseau routier	p.9
2. Le réseau ferroviaire	p.9
3. Les réseaux d'eau et assainissement	p.9
a. L'alimentation en eau	p.9
b. L'assainissement	p.10
D/ Données foncières et servitudes d'utilité publique	p.10
1. Disponibilité foncière	p.10
2. Servitudes d'utilité publique	p.10
Thème 4 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE	p.11
A/ Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1997	p.11
B/ Le respect des articles L.110 et L121-1 CU	p.11
C/ Le respect des lois "littoral" et "montagne"	p.11
D/ Problématique "entrée de ville"	p.12
E/ Schéma d'aménagement de la Corse	p.12
Partie II : Etat initial de l'environnement	
Thème 1 - MILIEU NATUREL	p.13
A/ Végétation	p.13
B/ Faune	p.13
C/ Intérêts écologiques	p.13
D/ Risques naturels	p.14

Thème 2 - PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	p.15
A/ Le paysage	p.15
B/ Sites classés	p.15
C/ Sites archéologiques	p.15
Partie III : Raisons des choix du projet	
I. Choix des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	p.16
II. Choix du zonage eu égard au PADD	p.21
Partie IV : Incidences des choix du projet sur l'environnement de celui-ci	
I. Incidences sur le milieu physique et naturel	p.23
II. Incidences sur le milieu humain et urbain	p.23
III. Incidences sur le paysage	p.24
IV. Incidences sur le patrimoine culturel et archéologique	p.24
V. Incidences sur les réseaux de viabilité	p.25
VI. Incidences sur le foncier	p.25
VII. Incidences par rapport à la réglementation en vigueur	p.25
Synthèse des incidences	p.27

SOMMAIRE DES FIGURES

Figure n°1 : Localisation de la commune d'Occhiatana	face p.1
Figure n°2 : Géomorphologie de la micro-région	après p.1
Figure n°3 : Les principaux axes de communication	face p.8
Figure n°4 : Alimentation en eau de la commune (AEP, Assainissement et eau agricole).....	face p.9
Figure n°5 : Prescriptions générales et servitudes d'utilité publique.....	face p.10
Figure n°6 : Zonage du POS de 1997	face p.11
Figure n°7 : Schéma d'explication des lois applicables au PLU	face p.12
Figure n°8 : Occupation du sol sur le territoire communal	face p.13
Figure n°9 : Intérêts écologiques sur la commune	après p.13
Figure n°10 : Zonage des risques incendies.....	face p.14
Figure n°11 : Localisation des séquences photographiques	face p.15
Figure n°12, 13 et 14 : Séquences photographiques.....	après p.15
Figure n°15 : Bilan du diagnostic territorial	face p.16
Figure n° 16 : Synthèse des incidences des choix du projet sur l'environnement	p.27

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

PARTIE I :
Diagnostic territorial

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

THÈME 1 :
GEOGRAPHIE DE LA COMMUNE

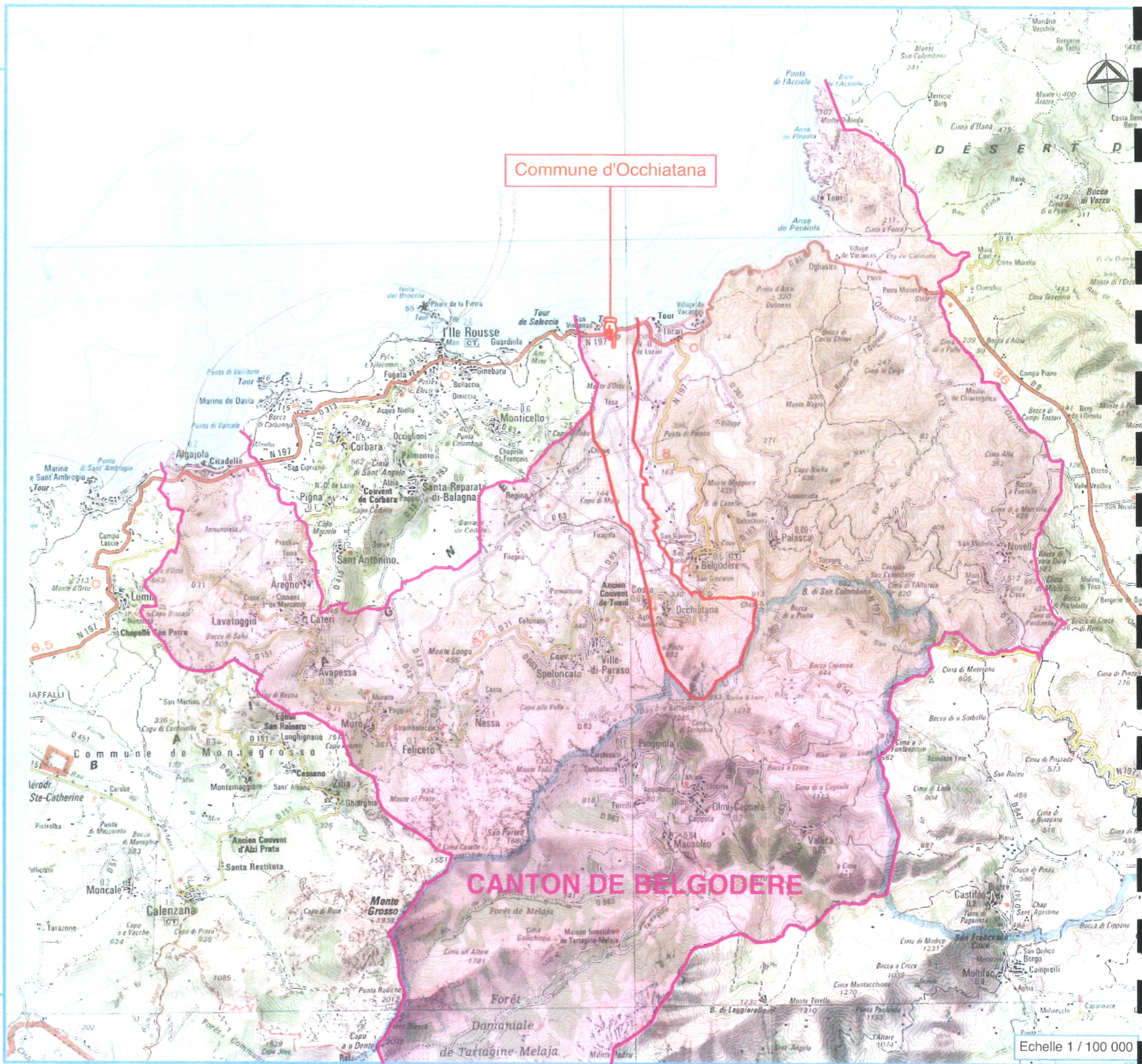


Figure n° 1 : Localisation de la commune d'Occhiatana

Echelle 1 / 100 000

I. GEOGRAPHIE DE LA COMMUNE

A/ Situation géographique

La commune d'Occhiatana est située dans la partie NW de la Corse, au sein de la micro-région de Balagne. (cf. Figure 1)

Son territoire, constitué d'une étroite bande de terre d'orientation Nord-Sud, s'étend sur 1262 ha, depuis le versant montagneux du Tornabue (1285 m) jusqu'à la mer Méditerranée.

La commune appartient au canton de Belgodere qui rassemble, à l'Est d'Ile Rousse, 19 communes de la Balagne : Algajola, Aregno, Avapessa, Belgodere, Cateri, Costa, Feliceto, Lavatoggio, Mausoleo, Muro, Nessa, Novella, Occhiatana, Olmi-Capella, Palasca, Poggiola, Speloncato, Valica, Ville-di-Paraso.

B/ Géomorphologie du territoire

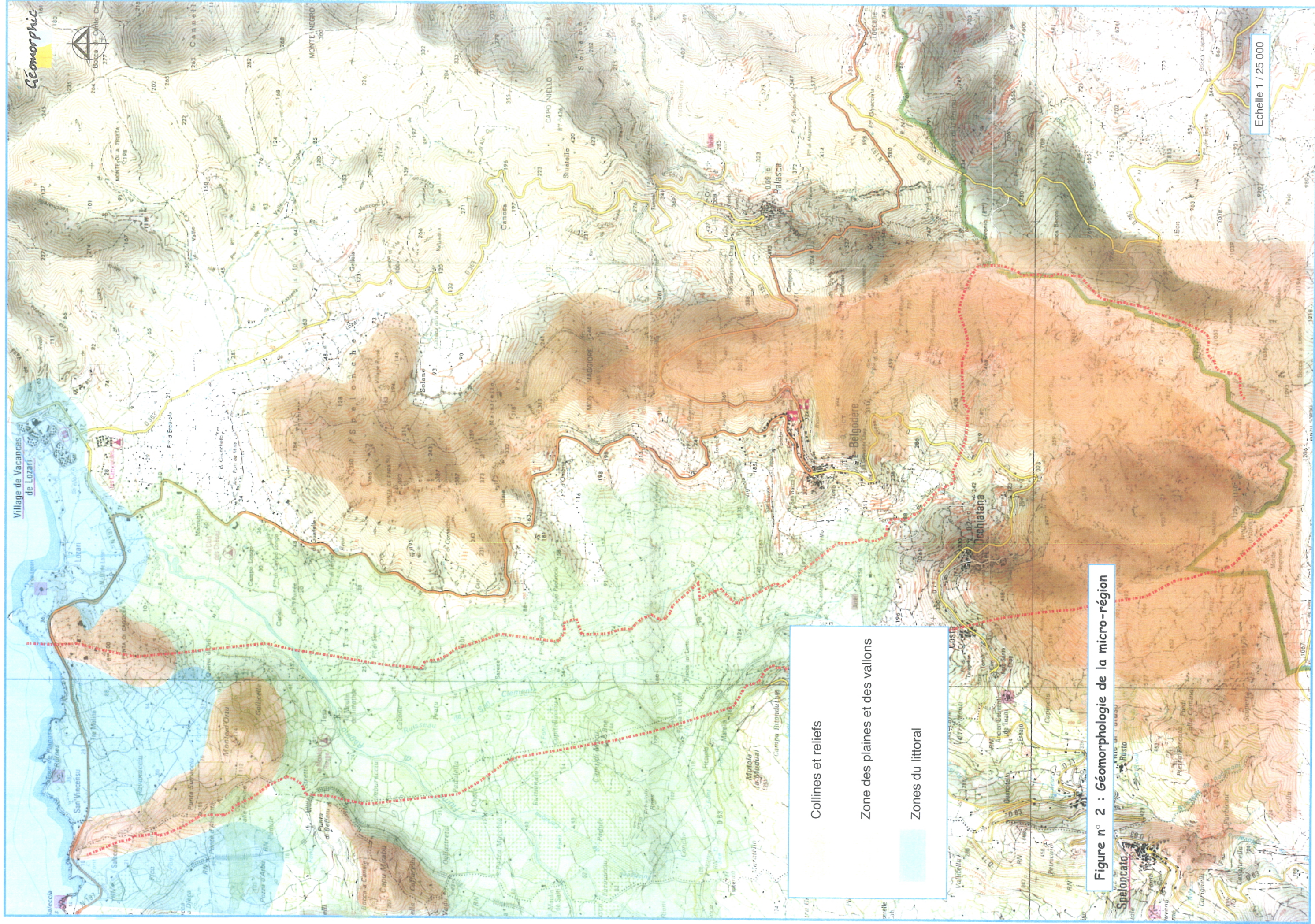
La géologie du territoire a été très largement façonnée par le temps puisque les terrains géologiques qui le composent datent de l'ère primaire. D'âge permo-carbonifère, ces terrains plutoniques sont vieux d'environ 340 millions d'années. Les roches affleurantes sont généralement des granites à grain moyen.

Le paysage naturel actuel est composé de trois unités géomorphologiques qui constituent les lignes fortes de la géographie du territoire : (cf. Figure 2)

Au sud, les reliefs de la Cima di Tornabue s'élèvent à 1285 m et constituent l'espace montagnard sur lequel s'adosse le territoire communal.

La partie centrale accueille la plaine alluviale du Fiume Regino et de son affluent le ruisseau de San Clemente. Cette plaine constitue l'espace agricole de la commune. Ce secteur est surplombé à l'Ouest par les reliefs du Monte Maggiore (435 m), d'orientation Sud-Nord.

Enfin, les reliefs collinaires de faible ampleur situés au Nord, Monte d'Ortu (174 m), Punta Sumacciu et Punta di Caggiolu (100 m), sont disposés en amphithéâtre en direction de la mer et constituent l'espace littoral.



Collines et reliefs

Zone des plaines et des vallons

Zones du littoral

Figure n° 2 : Géomorphologie de la micro-région

Echelle 1 / 25 000

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

THÈME 2 :
LE MILIEU HUMAIN

II- MILIEU HUMAIN

A/ Une démographie en perte de dynamisme.

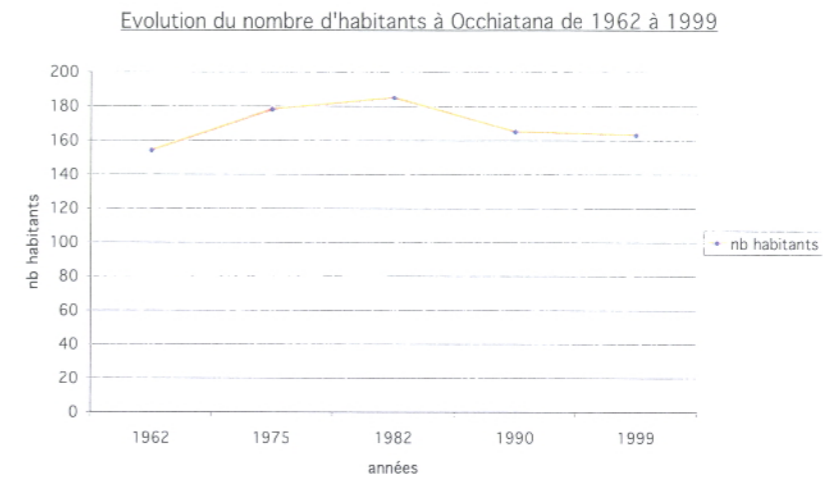
1. La diminution du nombre d'habitants.

Après avoir compté jusqu'à 733 habitants au 19^{ième} siècle, la commune n'a cessé de voir sa population décroître tout au long du 20^{ième} siècle.

Cette baisse de population trouve sa cause dans deux phénomènes : les deux guerres mondiales, durant lesquelles de nombreux hommes sont morts, et l'exode rural, phénomène constaté dans toute la France à partir des années soixante et qui, en Corse, s'est concrétisé par un départ vers le continent.

De recensement en recensement, le nombre d'habitants n'a donc cessé de baisser pour atteindre en 1968 son niveau actuel.

Si on avait pu constater une croissance de la population entre 1975 et 1982, depuis, celle-ci a régulièrement baissé (-12 % entre 1982 et 1999). Aujourd'hui, Occhiatana compte 163 habitants et la diminution amorcée au début du 20^{ième} siècle semble se poursuivre.



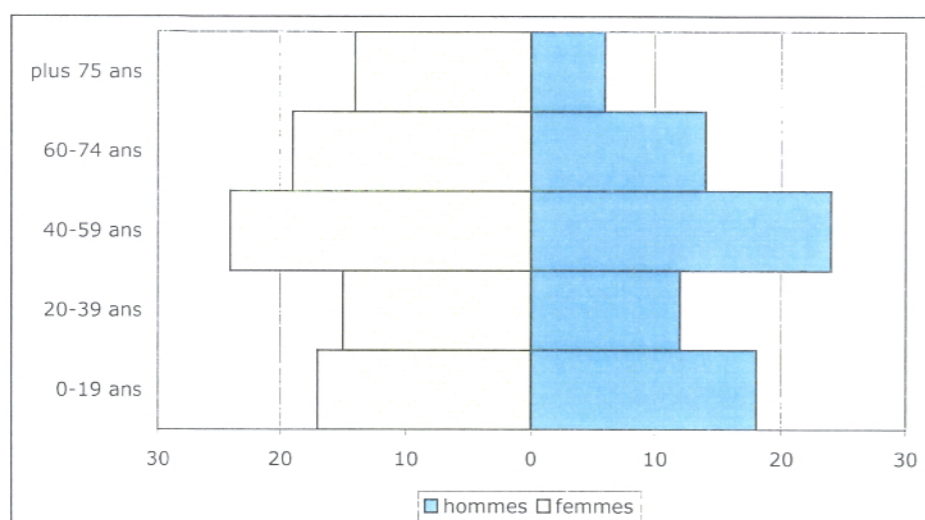
2. Le manque d'attractivité d'Occhiatana

Contrairement à d'autres communes du canton, le solde naturel constaté sur Occhiatana ne suffit pas à compenser la perte de population. Avec une variation de -1,2 % pour la période 1990-99, la commune enregistre toujours plus de décès que de naissances.

En revanche, le solde migratoire de + 1 % pour la même période, semble montrer la volonté de certaines personnes à s'installer sur la commune. Toutefois, si ce nombre de migrants permet de compenser le solde naturel négatif, il n'est pas suffisant pour augmenter le nombre d'habitants.

Accueillant peu de jeunes, Occhiatana souffre d'un manque de renouvellement de sa population alors qu'un tiers de celle-ci a plus de 60 ans et que les moins de 20 ans n'en représentent que 1/5^{ème}.

Pyramide des âges de Occhiatana en 1999.



Dès lors, Occhiatana a une image négative et n'est pas attractive pour les jeunes couples avec enfants, catégorie susceptible d'impulser une nouvelle dynamique.

3. Le manque d'équipements et de commerces de la commune

Le manque d'attractivité de la commune résulte de l'absence d'équipements publics et de commerces, qui se trouvent en majorité à Belgodère, chef-lieu du canton.

En ce qui concerne les équipements publics, l'école a fermé, obligeant les parents à scolariser leurs enfants à Belgodère dans le cadre d'un regroupement intercommunal (SIVOM de Belgodère), qui associe les communes de

Speluncato Ville di Paraso, Costa, Occhiatana, Belgodère et Palasca.

Concernant les commerces, un seul magasin d'alimentation générale existe, ne satisfaisant pas à tous les besoins de la population.

B/ Une économie qui doit se diversifier.

1. Un manque d'emplois.

L'activité économique de la commune est réduite par rapport à celle de Belgodère. On y dénombre moitié moins d'établissements que sur le chef-lieu du canton, soit 33 établissements, dont la moitié sont agricoles. Il est donc difficile pour la population active (qui représente 34 % de la population totale) de trouver un emploi sur la commune, ainsi s'explique le taux de chômage très élevé (25 %).

2. Un caractère agricole marqué.

La répartition des différents secteurs d'activité est déséquilibrée par le poids très important de l'agriculture qui représente 49 % des établissements.

Les exploitations agricoles se trouvent dans la plaine et occupent la plus grande partie du territoire communal. Ainsi en 2000, 77 % de la superficie communale est occupée par la Surface Agricole Utilisée (SAU), ce qui montre le rôle majeur joué par l'agriculture dans le façonnement du paysage de la plaine et dans la vie économique (17 % des emplois sont agricoles).

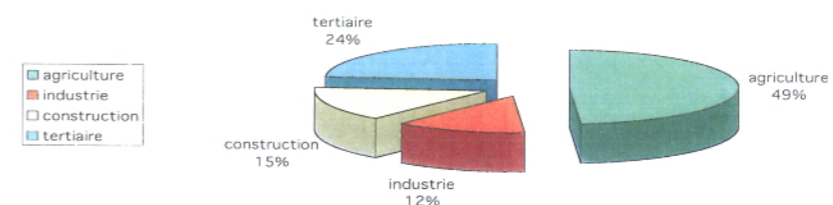
De plus, les exploitations exercent une agriculture extensive, sur de grands espaces, c'est pourquoi la SAU moyenne par exploitation est le double de la moyenne insulaire (74 ha contre 32 ha).

Les autres secteurs d'activités par ordre d'importance sont le tertiaire, la construction et l'industrie.

Le tertiaire qui regroupe la mairie, unique employeur public, un commerce d'alimentation générale, et un établissement de restauration, représente 24 % des établissements, mais près de 54 % des emplois.

La construction et l'industrie sont les secteurs qui emploient le plus de salariés par entreprise (entre 6 et 9 salariés par entreprise contre 0 salarié dans le secteur agricole et moins de 6 salariés dans le tertiaire), même s'ils ne représentent que peu d'établissements (respectivement 15 % et 12 %).

répartition des établissements par secteur à Occhiatana



3. Un sous-développement du secteur touristique.

Comment la commune tire-t-elle profit de sa situation centrale en Balagne, troisième bassin touristique de Corse ?

S'il est difficile d'évaluer les retombées économiques dues au tourisme, car celles-ci recoupent plusieurs domaines (commerces, hébergements, services...) et sont difficilement quantifiables, on peut cependant évaluer l'attractivité touristique d'Occhiatana à travers le nombre d'hébergements et d'activités de loisirs proposés sur le territoire de la commune.

Une seule structure d'hébergement collectif existe, il s'agit de la ferme-auberge de Tesa, située en plaine sur les bords du Fiume Regino.

Les autres types d'hébergements proches de la nature (campings, gîtes ruraux) et les hôtels, qui attirent une clientèle à fort pouvoir d'achat, sont inexistantes. Ce manque de structures fait défaut à la commune et l'empêche de se positionner sur le marché touristique malgré sa proximité du pôle Calvi-Ile Rousse.

De plus, si les activités de tourisme vert sont envisageables sur la commune, elles restent peu exploitées :

- les sentiers de randonnée existent mais ne sont pas entretenus,
- l'agrotourisme ne s'est pas développé malgré la présence de nombreuses structures agricoles encore en activité.

En outre, le littoral, espace naturel remarquable selon le Schéma d'Aménagement de la Corse, n'a connu aucun aménagement balnéaire susceptible d'attirer les touristes (parking, douches).

Ce manque d'équipements incite donc les touristes à se diriger vers Belgodère, la commune voisine, qui offre un littoral sableux attractif (plage de Lozari) et une capacité d'accueil importante (VVF).

4. Les bases et taux d'imposition : une marge de manœuvre pour la commune.

En comparant les bases d'imposition d'Occhiatana et de Belgodère, qui sont de bons indicateurs de l'état des finances des communes, les ressources de Belgodère apparaissent beaucoup plus diversifiées que celles de la commune.

Comparaison des bases, taux, produits d'imposition de Occhiatana avec les taux moyens pour la région.

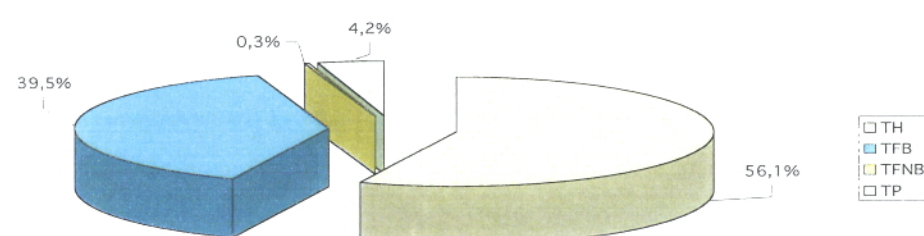
	Base	Taux	Produit	Taux moyen
TH	147 800	9,44%	13 952	10,69%
TFB	100 200	9,80%	9 820	8,58%
TFNB	100	70,94%	71	54,26%
TP	3 500	29,60%	1 036	20,81%
Total	251 600		24 879	

TH : Taxe d'habitation
 TFB : Taxe sur le foncier bâti
 TFNB : Taxe sur le foncier non bâti
 TP : Taxe professionnelle

Le produit d'imposition d'Occhiatana provient essentiellement des habitations et donc des habitants (la taxe d'habitation représente 56 % du produit total et la taxe sur le foncier bâti, 40 %). A l'inverse la ressource principale de Belgodère réside dans la taxe professionnelle (40 % du produit total). Dans le chef-lieu du canton, la pression fiscale repose donc autant sur les entreprises que sur les habitants, ce qui laisse une marge de manœuvre plus importante à la commune si elle souhaite augmenter son produit fiscal.

économique sur cette commune qui compte deux fois plus d'entreprises qu'Occhiatana, parmi lesquelles le VVF de Lozari.

Répartition du produit d'imposition de Occhiatana en 2002



Le déséquilibre budgétaire entre ces deux communes provient avant tout de la faiblesse des bases d'imposition sur Occhiatana, faiblesse due à l'absence d'entreprises de taille importante. On constate par exemple que la base d'imposition en taxe professionnelle de la commune ne représente que 1,54 % de celle de Belgodère qui s'élève à 227 500 euros. Ce déséquilibre s'explique aisément si l'on étudie l'activité

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

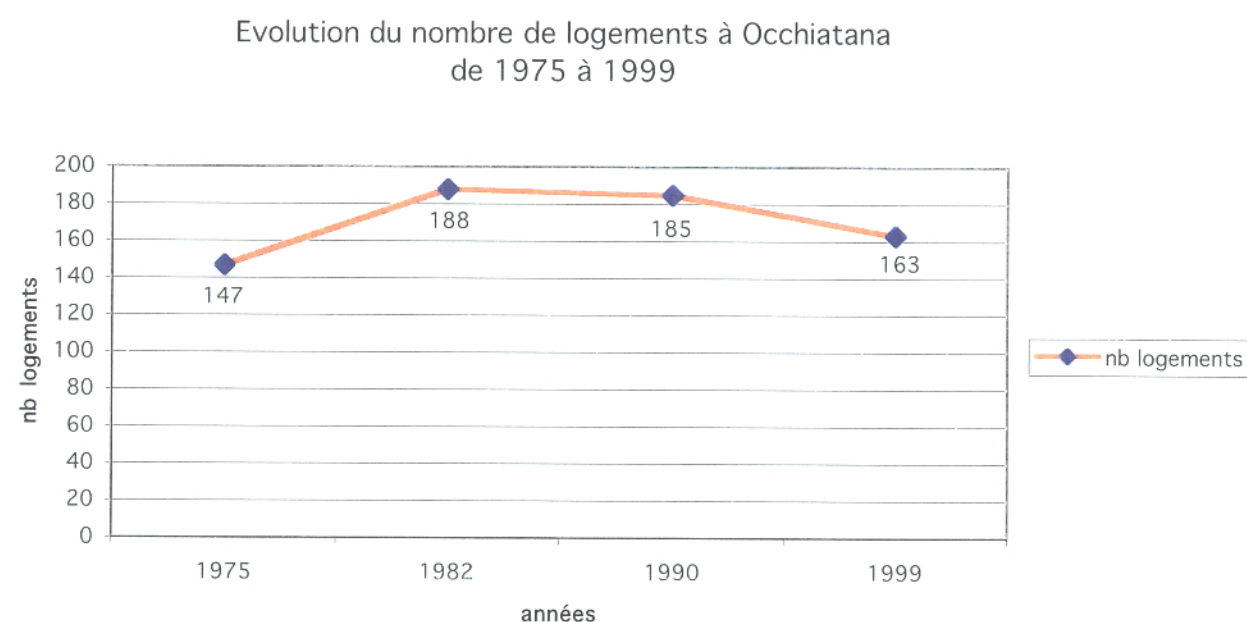
THÈME 3 :
LE MILIEU URBANISÉ

III- MILIEU URBANISE

A/ Le parc de logements

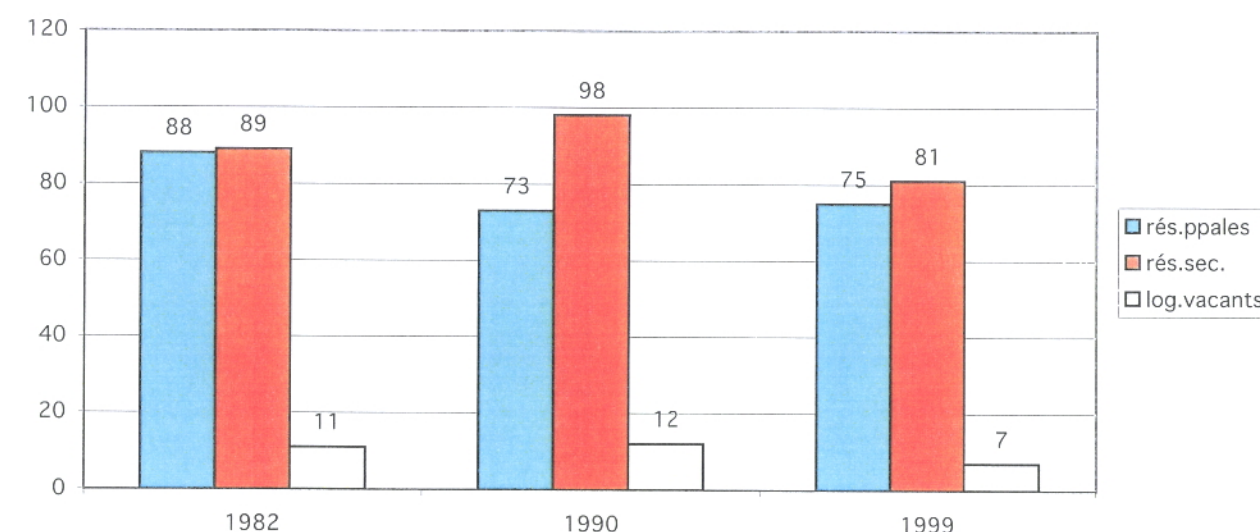
1. Une vocation résidentielle qui s'affirme.

De 1962 à 1985, on a constaté une hausse régulière du nombre de logements, phénomène qui correspond à l'évolution de la population sur cette période. A l'inverse depuis cette date, la commune d'Occhiatana a perdu 13 % de ses logements et en compte aujourd'hui 163.



En 1999, les résidences principales représentent 46 % du parc immobilier (+1 % depuis 1990). Cependant, les résidences principales sont à 96 % des maisons individuelles, ce qui pose le problème du manque d'offre en petit locatif collectif pour permettre aux personnes ne souhaitant pas devenir propriétaires, de se loger sur le village.

Evolution des catégories de logements de Occhiatana de 1982 à 1999



2 Une demande d'habitat dans la plaine

Une demande d'habitat provient d'actifs travaillant à l'Ile Rousse. Cette demande concerne principalement la zone de Caggiola, proche de la "Balanina" qui mène à Calvi, et non le village dont l'attractivité est faible pour ces actifs qui recherchent un logement proche des axes de communication et des pôles d'emplois.

L'année dernière, dix familles ont ainsi exprimé le souhait de venir s'installer sur la commune : ceci représente

une proportion non négligeable de personnes pour une population de 163 habitants (environ 15% de population en plus à raison de 2,5 personnes par famille).

3. Un parc immobilier ancien.

La majorité des logements ont été construits avant 1949 (72 %) et seulement 7 % après 1990. Mais depuis 1982, on observe une hausse progressive des constructions : la demande de terrains provient d'actifs de l'Ile-Rousse qui veulent s'installer dans la zone de Cappiciolo. Si le parc immobilier reste très ancien, son renouvellement est donc en cours.

B/ L'organisation urbaine et les sites urbanisés.

L'urbanisation du territoire d'Occhiatana s'est organisée comme dans tous les villages corses, en s'étendant du village, adossé aux versants montagneux, vers le littoral (butte de Punta di Caggiola).

1. L'urbanisation du village.

Le village est situé sur un promontoire du versant de la Cima di Tornabue, ce qui lui donne une position de balcon, de laquelle il domine toute la plaine jusqu'au littoral.

Le bâti est dense et homogène, enserré dans la végétation, avec une dominante blanche et ocre des constructions.

Le centre du village se caractérise par des maisons à arcades entre lesquelles serpentent des ruelles très étroites.

La place centrale, entourée par de grands murs surplombant des potagers, offre une belle perspective sur la vallée et le village de Belgodère.

Il s'agit donc d'une zone urbanisée assez dense qui a nécessité des règles d'urbanisme adaptées, privilégiant un bâti en continu de l'existant.

En extension du village, un petit lotissement a été édifié entre 1975 et 1982.

Dans les quartiers d'urbanisation récente (zones UB du Plan d'Occupation des Sols) qui se sont développés en continuité du village, l'occupation du sol par le bâti est plus diffuse, alternant constructions et jardins.

2. L'urbanisation des zones de plaine.

La plaine étant essentiellement occupée par l'agriculture, l'urbanisation est réduite à la présence de bâtiments agricoles.

Seule la zone de Tesa, qui s'organise autour de la ferme-auberge, compte quelques habitations individuelles.

3. L'urbanisation du littoral.

La butte littorale de Punta di Caggiola, située à la limite communale d'Occhiatana et Belgodère, accueille des constructions récentes. Ce lieu-dit "Capicciolo" constitue une petite zone d'urbanisation surplombant la RN 1197, zone d'une grande qualité paysagère, facilement accessible et qui bénéficie d'une forte demande de résidents permanents

travaillant à l'Ile Rousse ou de personnes désirant s'établir dans la commune.

L'urbanisation de ce secteur est réduite à une quinzaine de résidences édifiées dans un espace proche du rivage dont il conviendra de surveiller l'extension limitée de l'urbanisation.

La zone de San Vincensu se situe entre la RN 1197 et la mer, à la sortie Ouest de la commune, en direction de l'Ile Rousse. Elle se compose de quelques maisons individuelles, qui sont des résidences principales, construites il y a une trentaine d'années.

C/ Infrastructures et réseaux.

1. Le réseau routier.

Le territoire d'Occhiatana est traversé par une voie classée à grande circulation : la "Balanina" (RN 1197), qui relie Bastia à Calvi. La commune est donc facilement accessible depuis ces deux pôles, ce qui attire les actifs y travaillant. Cependant, si la plaine est directement reliée à la "Balanina", ce n'est pas le cas du village, desservi par la RD 71 depuis Belgodère. Deux itinéraires sont toutefois possibles pour rejoindre le village. (cf. Figure 13 en Annexes)

L'itinéraire le plus court emprunte la RN 197 (classée "à grande circulation") jusqu'à Belgodère, puis suit la RD 71, inscrite sur le flanc du versant Nord du Tornabue.

Un autre itinéraire existe en traversant la plaine par un chemin de terre, mais il s'agit là d'une voie communale difficilement praticable.

2. Le réseau ferroviaire.

Située en contrebas du village, la gare est un atout pour l'activité touristique car le train permet de relier facilement le pôle Ile-Rousse/Calvi et la commune de Ponte-Leccia, depuis laquelle on peut rejoindre Bastia.

3. Les réseaux d'eau et assainissement.

La commune fait partie du SIVOM de Belgodère ayant notamment compétence en matière d'Alimentation en Eau Potable et d'assainissement sur le territoire des communes de Speluncato, Ville di Paraso, Costa, Occhiatana, Belgodère et Palasca. (cf. Figure 6)

a. L'alimentation en eau.

- Alimentation en Eau Potable (AEP) :

L'AEP de la commune d'Occhiatana est gravitaire. Elle est assurée par le captage d'une source de montagne (Pinzu) et de deux prises en rivière (Lamare et Colombaja). L'eau est ensuite stockée dans deux réservoirs d'une contenance totale de 140 m³.

Lors des pics de consommation estivaux, le réseau de l'OEHC, constitué de forages situés en plaine, supplée le réseau communal. Il constitue aussi un réseau de substitution à ce dernier en cas de pollution accidentelle.

Les habitations de la plaine et du littoral sont exclusivement approvisionnées en eau potable par le réseau de l'OEHC.

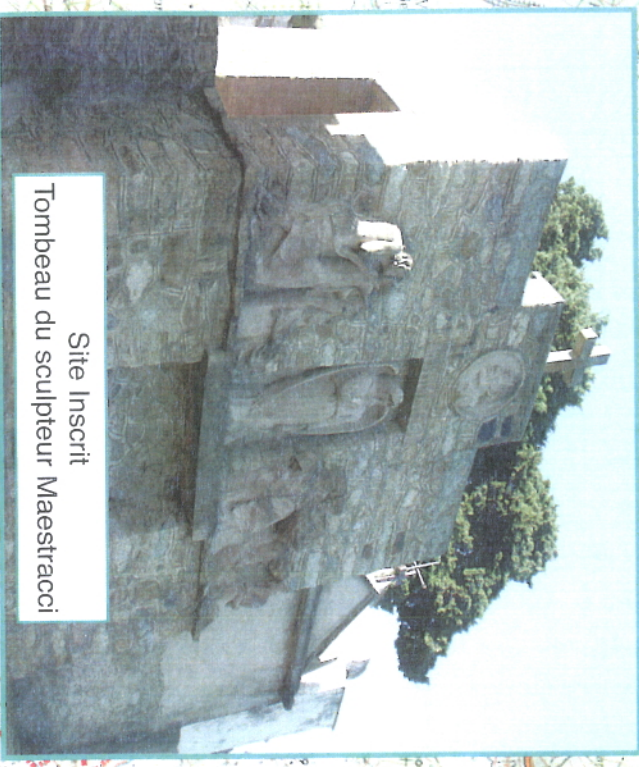


Servitude de passage le long du littoral L 160-6

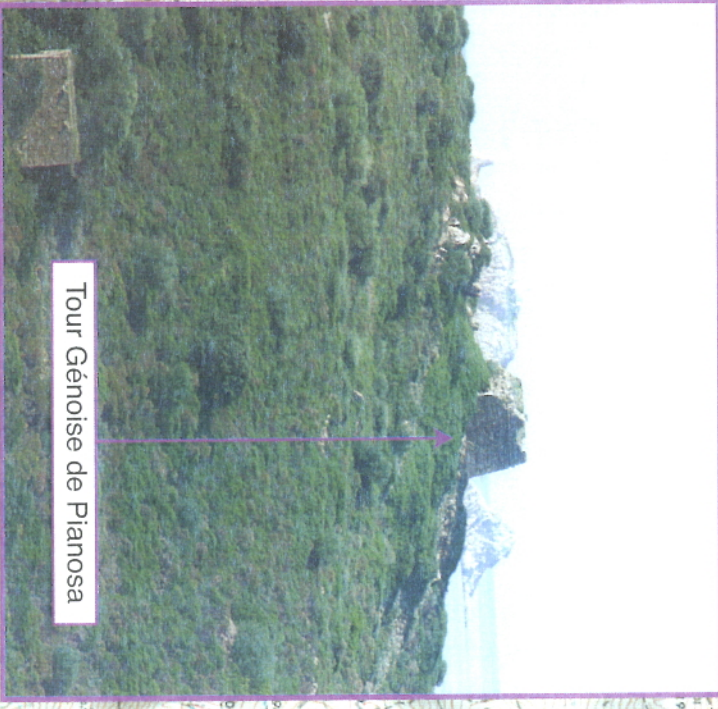
Chapelle médiévale de San Vincensu

Site archéologique du Monte d'Ortu

Site archéologique de Querci d'Orti



Site Inscrit
Tombeau du sculpteur Maestracci



Tour Gênoise de Pianosa

Servitude SNCF - CFC

Servitude de protection des captages de eau potable

Figure n° 5 : Prescriptions générales et Servitudes d'Utilité Publique

Echelle 1 / 25 000



- Irrigation :

Occhiatana possède un réseau d'irrigation agricole très étendu en raison de l'importance de l'activité agricole sur son territoire. La distribution de cette eau brute est assurée par des bornes d'irrigation situées en plaine.

b. L'assainissement.

La commune est équipée d'un réseau d'assainissement gravitaire dont l'exutoire débouche dans la station d'épuration moderne de Lozari (15 000 EqH).

Si la plus grande partie des habitations est raccordée à ce réseau principal, l'état exact de l'assainissement du territoire est inconnu car la commune ne dispose pas de schéma directeur d'assainissement ou de plan de zonage assainissement. Cependant on peut supposer que les habitations isolées possèdent un assainissement individuel.

D/ Données foncières et servitudes d'utilité publique.

1. Disponibilité foncière

Si le territoire d'Occhiatana s'étend sur 1262 ha, son occupation et son zonage ne favorisent pas une forte urbanisation car 98 % du territoire sont couverts par des zones protégées et inconstructibles.

Dans les zones urbaines (zones U dans le POS), seuls 3 ha sont encore disponibles et dans les zones d'urbanisation future (zones NA du POS), on dispose de 8 ha.

La vocation actuelle des espaces urbanisables est la suivante :

- dans le secteur du village sont prévues des constructions à usage d'habitation (une dizaine environ) ainsi que l'établissement de services.

- dans le secteur de la plaine, en zone réservée aux activités aquacoles, agricoles et agro-touristiques (zones NC du POS), le POS a prévu l'installation d'activités agro-touristiques.

2. Servitudes d'utilité publique

La commune d'Occhiatana est concernée par un certain nombre de servitudes d'utilité publique (cf. Figure 7). Conformément aux articles L.126.1 et R.126-3 du Code de l'Urbanisme, elles devront figurer dans les annexes du PLU :

- * servitude de protection du tombeau du sculpteur Maestracci, monument historique inscrit au titre de la loi du 31 décembre 1913 (AC1),
- * servitude permettant le passage des piétons le long du littoral instituée par l'article L.160.6 du Code de l'Urbanisme et s'appliquant de plein droit sur une bande de 3 m (EL1),
- * servitude de protection des captages d'eau potable destinée à la consommation humaine (AS1),
- * servitude relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5),
- * servitude de passage et d'accès en faveur des agents d'EDF pour l'entretien d'une ligne électrique haute tension (I4),
- * servitude liée à la voie ferrée de la SNCF/CFC (T1),
- * servitude relative aux postes militaires assurant la défense des côtes et la sécurité de la navigation (AR2) affectant la partie du territoire communal situé dans le cône de visibilité du poste d'Ile Rousse (ancien sémaphore).

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

THÈME 4 :
LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

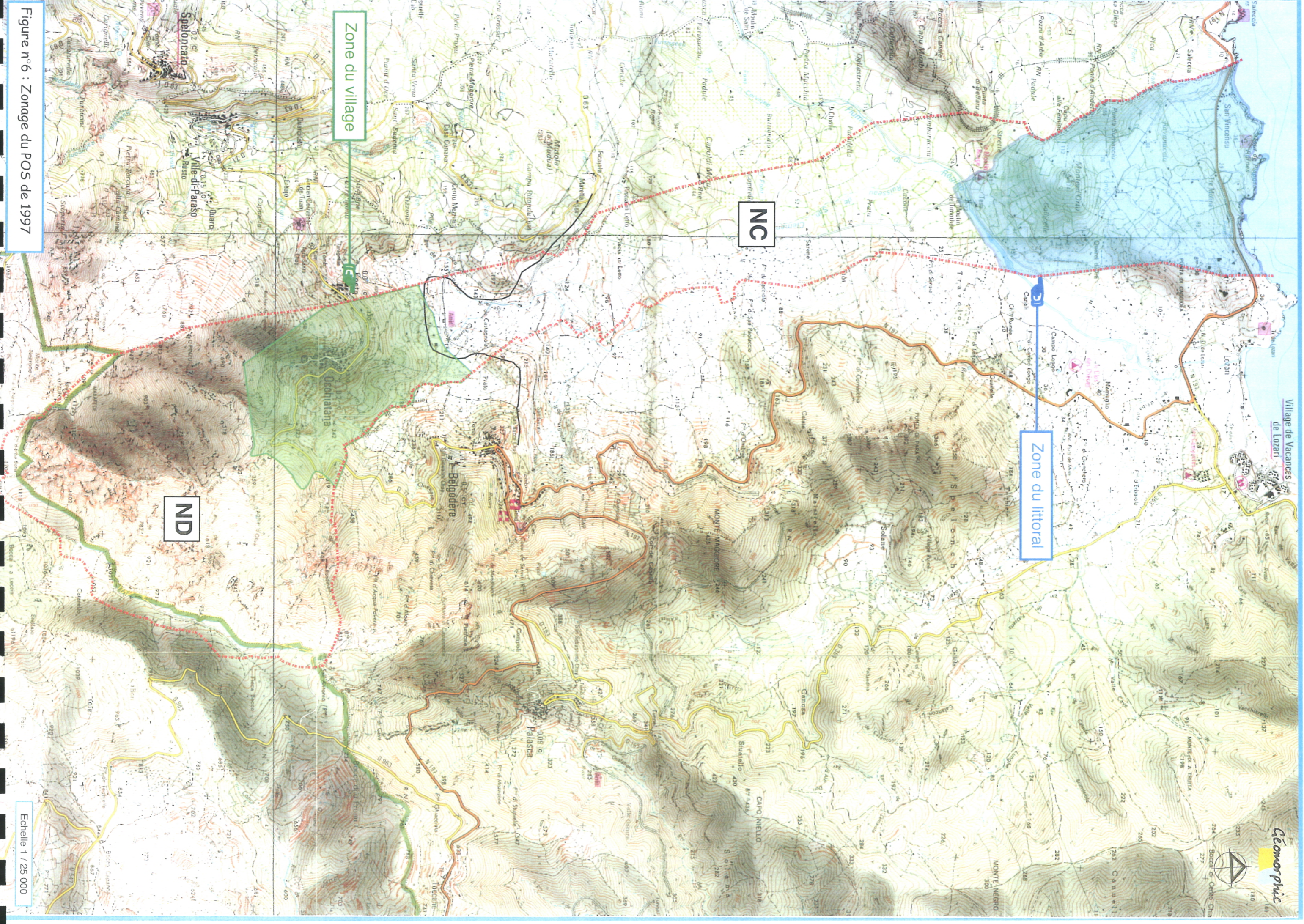


Figure n°6 : Zonage du POS de 1997

Echelle 1 / 25 000



IV - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

A/ Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1997

Le POS, qui régleme actuellement l'occupation des sols d'Occhiatana, a été approuvé en 1997. Ses grandes orientations étaient les suivantes :

- permettre une certaine dynamique du village,
- conforter le potentiel résidentiel de la frange littorale,
- développer le tourisme vert,
- préserver le patrimoine communal.

Le document d'urbanisme a ainsi délimité deux types de zones urbaines :

- la zone du bâti dense traditionnel (zone UA du POS) qui englobe tout le village, (cf. Figure 10 en Annexes)
- et la zone d'agglomération discontinue (zone UB) qui correspond aux quartiers d'urbanisation récente

Les zones d'urbanisation future (zone NA du POS) sont les suivantes :

- une partie du village qui pourrait s'urbaniser dès que la prolongation de l'accès viaire sera réalisé
- une plus grande zone sur la butte de Cappiciolo (cf. Figure 11 en Annexes), en prolongement d'une zone déjà urbanisée, qui nécessite de définir un principe général de desserte dès que l'assainissement collectif sera raccordé.

Ce POS a été en partie appliqué de 1997 à 2002. L'urbanisation de la butte littorale s'est donc poursuivie, la zone a été raccordée à l'assainissement collectif et la trame viaire s'y est développée. Aujourd'hui, le développement de cette zone est remis en question en raison de deux impératifs environnementaux : d'une part une ZICO a été déterminée sur

ce secteur et d'autre part la zone est comprise dans un espace proche du rivage.

B/ Le respect des articles L.110 et L.121.1 CU

Dans le cadre de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (dite loi SRU), entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, la commune d'Occhiatana doit, dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), transformer ce dernier en un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU devra respecter les principes fondamentaux exposés par les articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme.

L'article L110 CU affirme le principe de la responsabilité des collectivités locales dans la gestion de leurs territoires : « chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences ».

L'art L121-1 CU affirme quant à lui les objectifs du PLU (cf. Figure 12).

C/ Le respect de la loi "littoral" et de la loi "montagne"

Le territoire d'Occhiatana est de plus soumis à deux lois spécifiques (cf. Figure 12) : la loi n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (loi "littoral") et de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne (loi "montagne").

Figure n° 7 : Schéma d'explication des lois applicables au PLU d'Occhiatana

Le PLU d'Occhiatana est soumis à deux textes spécifiques :

Loi littoral

(L 86-2 du 3/01/1986)

- Extension limitée de l'urbanisation (art.L146-4.I CU)
- Préservation des espaces naturels remarquables (art.L146.6 et R 146.2 CU)
- Impossibilité de construire dans la bande littorale des 100 m (art.L146.4.III CU)
- Prévoir des espaces naturels ayant le caractère d'une coupure d'urbanisation (art.L146.2 CU)

Loi Montagne

(L 85-30 du 9/01/1985 revue par la loi Urbanisme et Habitat)

- Préservation des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières (art.L145.3.I CU)
- Préservation des espaces caractéristiques du patrimoine montagnard (art.L145.3.II CU)
- Urbanisation en continuité des entités existantes, sauf si l'urbanisation est compatible avec les objectifs de protection du milieu naturel (art.L145.3.III CU)
- Respect des sites et des équilibres naturels lors de l'aménagement de nouveaux équipements touristiques (art.L145.3.IV CU)

Objectifs du PLU selon l'art. 121-1 CU

- 1 Objectif général : Développer la commune
 - renouvellement urbain
 - développement urbain maîtrisé
 - développement de l'espace rural

→ Préservation des espaces agricoles et naturels
- 2 Objectif social : Habiter la commune
 - diversité des fonctions urbaines
 - mixité sociale dans l'habitat

→ -Prévoir la construction et réhabilitation nécessaires pour satisfaire les besoins de la population
-Porter attention aux moyens de transport
- 3 Objectif environnemental : Respecter l'environnement de la commune
 - Utilisation équilibrée des espaces, maîtrise des besoins de déplacement, réduction des nuisances sonores
 - Préservation de la qualité de l'air, l'eau, du sol et du sous-sol; prévention des risques naturels prévisibles
 - Sauvegarde du patrimoine bâti
 - Gestion des eaux

→ Objectifs de développement durable, alliant le développement social et environnemental

D/ Problématique « entrée de ville »

La frange littorale de la commune d'Occhiatana est traversée par un axe de communication d'envergure régionale : la RN 1197 reliant Bastia à Calvi, classée voie "à grande circulation". Le PLU devra donc prendre en compte la problématique « entrée de ville » au titre de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Cet article incite à avoir une réflexion globale sur l'aménagement du territoire de la commune : il fait donc partie d'une stratégie de développement local pour la commune.

Cet article a surtout été prévu pour les entrées de villes importantes, et non pour les communes rurales. Cependant, son existence peut s'avérer utile pour ces dernières car il les incite "à prendre le temps de la réflexion sur l'opportunité et la pertinence d'ouvrir un territoire à l'urbanisation d'une part, et sur la qualité d'un urbanisme qui intégrera les cinq critères introduit par la loi d'autre part » (article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de l'environnement). Ces cinq préoccupations dont parle la loi sont les suivantes :

- la protection des personnes contre les nuisances,
- la sécurité,
- la qualité architecturale,
- la qualité urbaine,
- la qualité paysagère.

Le rapport de présentation du PLU devra donc justifier et motiver la constructibilité de la bande des 75 mètres, située de part et d'autre de la RN 197. Cette justification devra se faire par rapport aux préoccupations de la loi.

E/ Schéma d'aménagement de la Corse.

Le PLU devra respecter toute norme supérieure d'aménagement du territoire. En l'occurrence, il s'agit du Schéma d'aménagement de la Corse qui a valeur de SCOT et de Schéma de mise en valeur de la mer pour la région Corse. Dans ce document, qui date de 1991, la commune d'Occhiatana est située dans les espaces touristiques à vocation de "pays côtiers". Le "pays côtier" est défini comme un "espace d'accueil de la population touristique fréquentant le littoral. L'accueil est caractérisé par la multiplicité des activités et produits proposés, de l'activité balnéaire et nautique à la découverte du patrimoine villageois et architectural du pays en question. Pour assumer valablement cette fonction d'accueil, les pays côtiers doivent maîtriser leur urbanisation et la conformer aux exigences de la loi "Littoral" (cf schéma).

Enfin, le PLU devra également respecter la Charte agricole de Balagne qui précise la nature des activités agricoles et les territoires qui doivent être protégés.

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

PARTIE II :
Etat initial de l'environnement

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

THÈME 1 :
LE MILIEU NATUREL

Figure n° 8 : Occupation du sol sur le territoire communal d'Ochiatana



LEGENDE DES MILIEUX NATURELS

- Bois, maquis haut
- Maquis
- Maquis bas, Friche dense
- Friche et arbres dispersés
- Terrain cultivé
- Plantation
- Friche, ancienne décharge
- Formations ripicoles
- Broussaille, roncier
- Formations littorales
- Milieu urbanisé

LEGENDE

- Urbanisation
- Limite communale
- Fleuve, ruisseau
- Route (Rn. Rd. Cc.)
- Voie ferrée
- Piste de terre

Echelle 1 / 30 000

I. MILIEU NATUREL.

A/ Végétation

Le littoral de la commune est un "espace naturel remarquable" au titre du Schéma d'Aménagement de la Corse, les aménagements n'y sont donc permis qu'après un contrôle de leur impact sur la nature.

La végétation s'étage en fonction de l'altitude, ainsi on observe sur le territoire plusieurs types de couvertures végétales : (cf. Figure 3)

Sur les collines littorales et sur les versants du Tornabue, on peut observer de beaux boisements.

En zone agricole, une abondante végétation des berges souligne le passage des cours d'eau qui convergent vers le Fiume Regino.

La trame végétale bocagère, riche et variée, comporte de très beaux sujets isolés (chênes verts, oliviers) et des alignements d'arbres majestueux (ex: alignements surplombant le village).

Les étagements de jardins et de terrasses qui se sont développés sous les versants du village offrent également une belle végétation horticole.

B/ Faune

En ce qui concerne la faune terrestre on trouve de nombreuses espèces sur le territoire de la commune : renard roux, sanglier, lapin de garenne, hérisson commun, belette...

L'avifaune est également très riche : grèbe castagneux, milan royal, faucon crécerelle, pie-grièche écorcheur, foulque macroule, huppe fasciée, corneille mantelée et même un aigle royal.

C/ Intérêts écologiques

Le territoire de la commune est compris dans le périmètre de la Zone d'Intérêt Communautaire Ornithologique (ZICO) de la vallée du Regino (n° CSO8). (cf. Figure 4)

De nombreux rapaces, notamment le milan royal, nichent dans les collines surplombant le littoral (Monte d'Ortu, Punta di Caggiola). La pie-grièche écorcheur est également présente dans ce secteur.

Afin de respecter cette zone de protection des oiseaux, il est nécessaire de protéger les zones boisées pouvant servir au maintien et à la reproduction des espèces protégées.

Une ZNIEFF de type II (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) existe aussi sur le territoire de la commune (n° 0100).

Les points remarquables de cette ZNIEFF sont principalement les anciennes oliveraies, pour la plupart abandonnées, et les chênaies se développant sur d'anciennes terrasses.

Cette zone, qui s'étend de la ferme de Tesa à la Punta di Caggiola, devra également faire l'objet de mesures de protection.

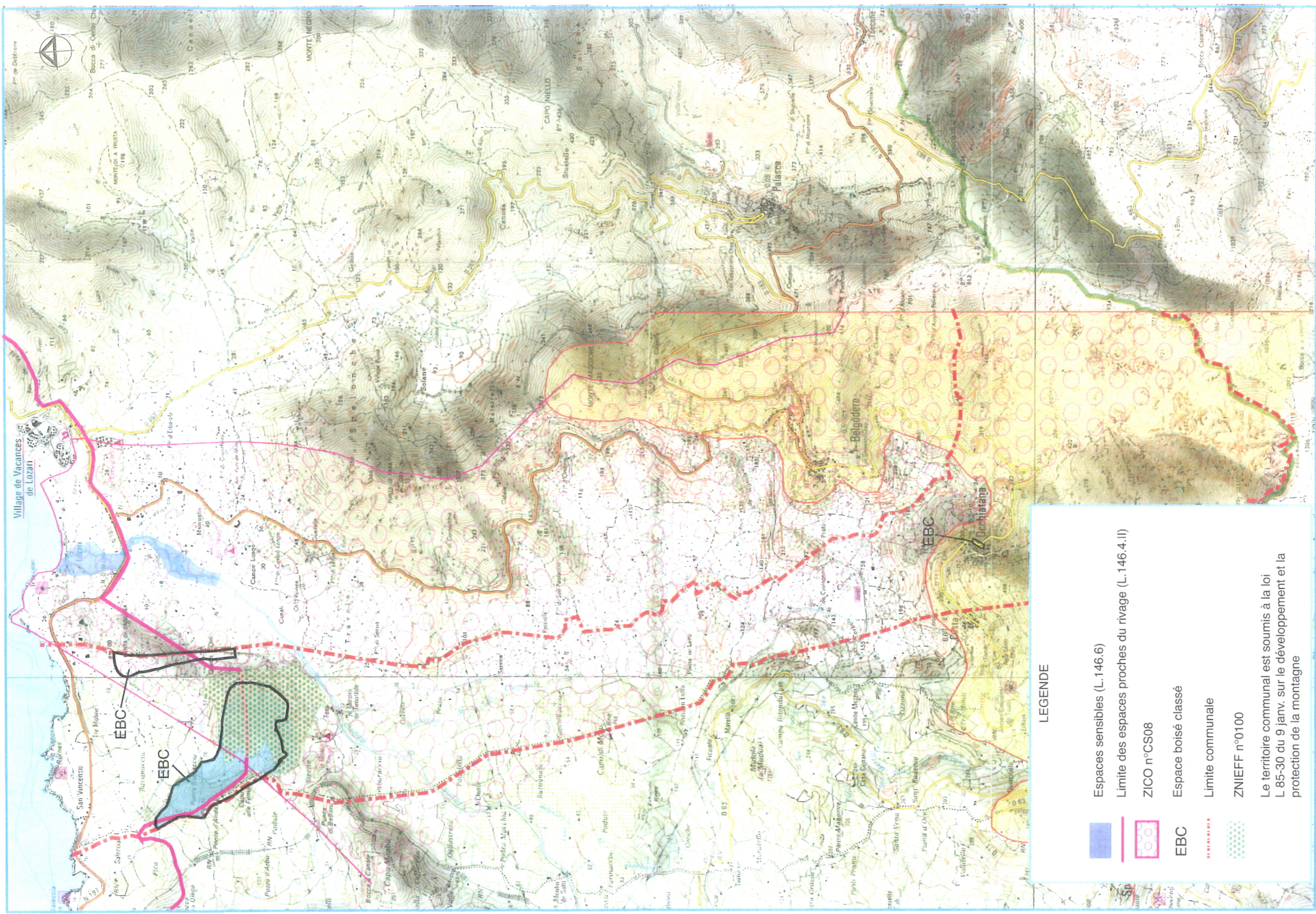


Figure n° 9 : Les intérêts écologiques de la commune

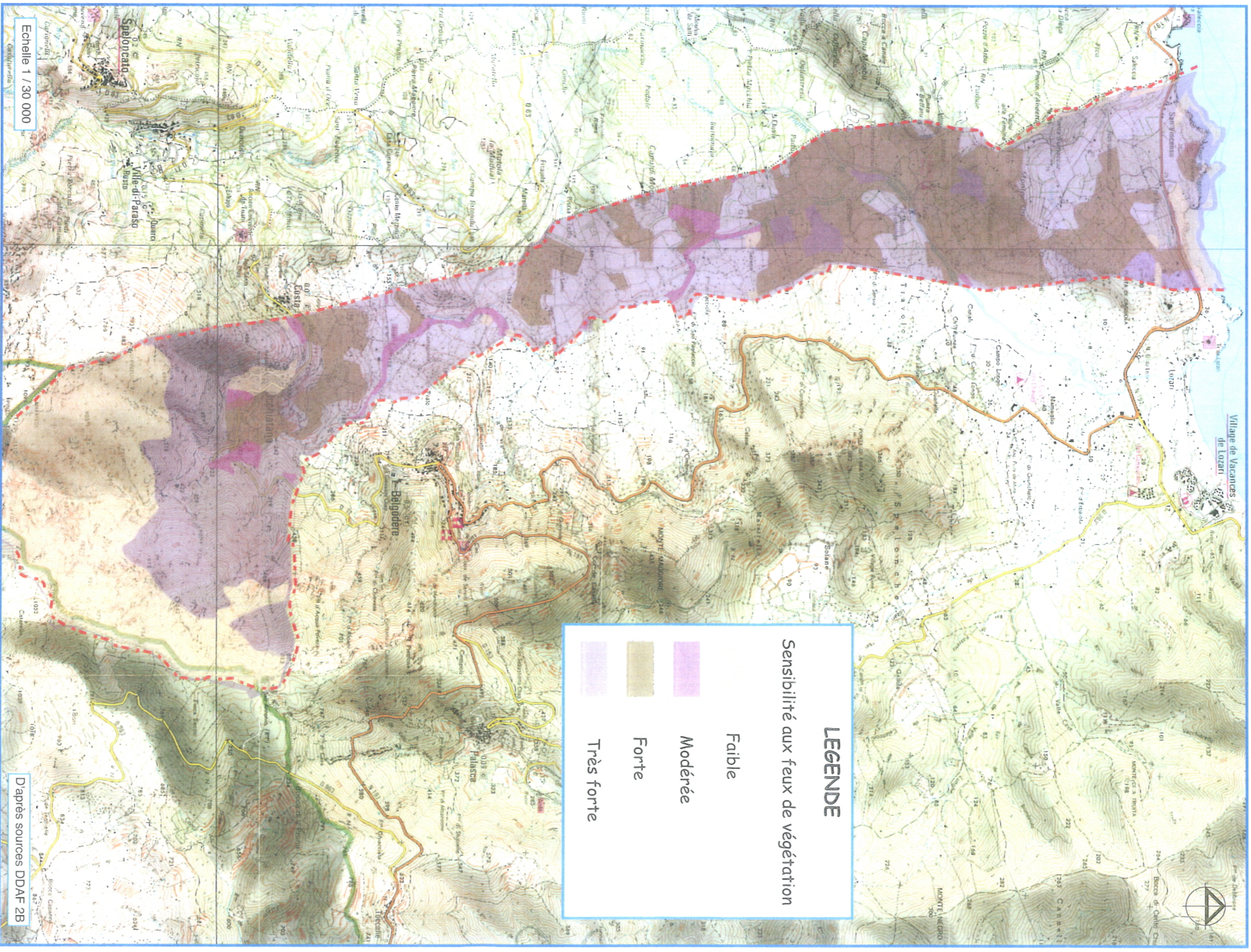


Figure n° 10 : Les risques incendies

D/ Risques naturels.

Pourtant traversée par le Regino, la commune d'Occhiatana n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Les zones inondables n'ont donc pas été déterminées et ne peuvent pas faire l'objet d'une restriction majeure à l'urbanisation.

En revanche, les différents secteurs comportant des risques d'incendies ont été déterminés par une étude de la Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts selon leur degré de sensibilité aux feux de végétation. (cf. Figure 5 en Annexes)

Si la zone du village, urbanisée, présente une sensibilité très faible aux incendies, la plaine et le littoral semblent en revanche très exposés aux feux en raison de la composition de leur végétation (cistaie et maquis bas), de l'absence d'entretien de certains terrains et des conditions climatiques favorisant la propagation du feu (vent et sécheresse estivale).

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

THÈME 2 :
LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE CULTUREL

II/ Paysage et patrimoine culturel.

A/ Le paysage

Le site du village se découvre petit à petit lorsqu'on arrive de Belgodère. Quelques éléments se détachent très nettement de l'ensemble : (cf. Figure 8)

- le groupement dense et homogène du bâti, enserré dans la végétation, avec une dominante ocre des constructions,
- la tâche blanche formée par le cimetière en bordure de la ligne de crête,
- un flanc collinaire vert, avec une ligne de crête très nette, et un mamelon surplombant la commune.

Aux abords du village, les coteaux sont valorisés par les plantations en terrasse, dont les murets de soutènement reconstituent les courbes de niveau, s'intégrant ainsi parfaitement dans le paysage. (cf. Séquence Photographique 1)

Depuis le village, la vue sur la plaine montre un paysage structuré par l'activité agricole (cf. Séquence Photographique 2). En effet, la plaine alluviale du Fiume Regino a été façonnée par les espaces de culture et de pâture, qui ont pris la forme de bocages et qui se poursuivent jusqu'aux abords du littoral (cf. Séquence Photographique 3).

Les différentes parcelles, délimitées par des murets de pierres sèches, sont pour la plupart encore entretenues. Le cours du San Clemente serpente au milieu de ces parcelles : bordé par des franges boisées, il forme un espace de transition dans ce paysage agricole.

B/ Sites classés.

Conformément à l'article 2 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et par Arrêté du 13 février 1989, le Préfet de Région a inscrit à l'inventaire des monuments historiques le tombeau du sculpteur Maestracci, situé en bordure du cimetière de la commune. Un périmètre de 500 m a donc été délimité autour de ce monument et toute demande d'autorisation de construire à l'intérieur de ce périmètre est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (art. R.421.38.4 CU). Cette contrainte patrimoniale devra donc être prise en compte dans le règlement d'urbanisme.

C/ Sites archéologiques

Quatre zones archéologiques sensibles ont été recensées sur le territoire de la commune d'Occhiatana : (cf. Figure 7)

- * la tour génoise de Pianosa,
- * la chapelle médiévale de San Vincensu,
- * le site préhistorique de Monte d'Ortu,
- * le site préhistorique et antique des Querci d'Orti.

Or, les lois, du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001, sur l'archéologie préventive imposent de soumettre toute opération relevant du Code de l'Urbanisme ou du Code de l'Environnement et située dans une zone archéologique sensible recensée, à la préfecture de Corse (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie).

Il faudra donc également tenir compte de ces contraintes patrimoniales en cas de constructions dans le périmètre de ces sites.

Figure n° 12 - SEQUENCE N° 1 : LE VILLAGE D'OCCHIATANA



Vue aérienne du village d'Occhiatana, 1996



Le site classé du tombeau du sculpteur Maestracci



Vue sur la plaine depuis la Rd. 71



Le village d'Occhiatana



Un terrain agricole cultivé



Un terrain agricole en friche



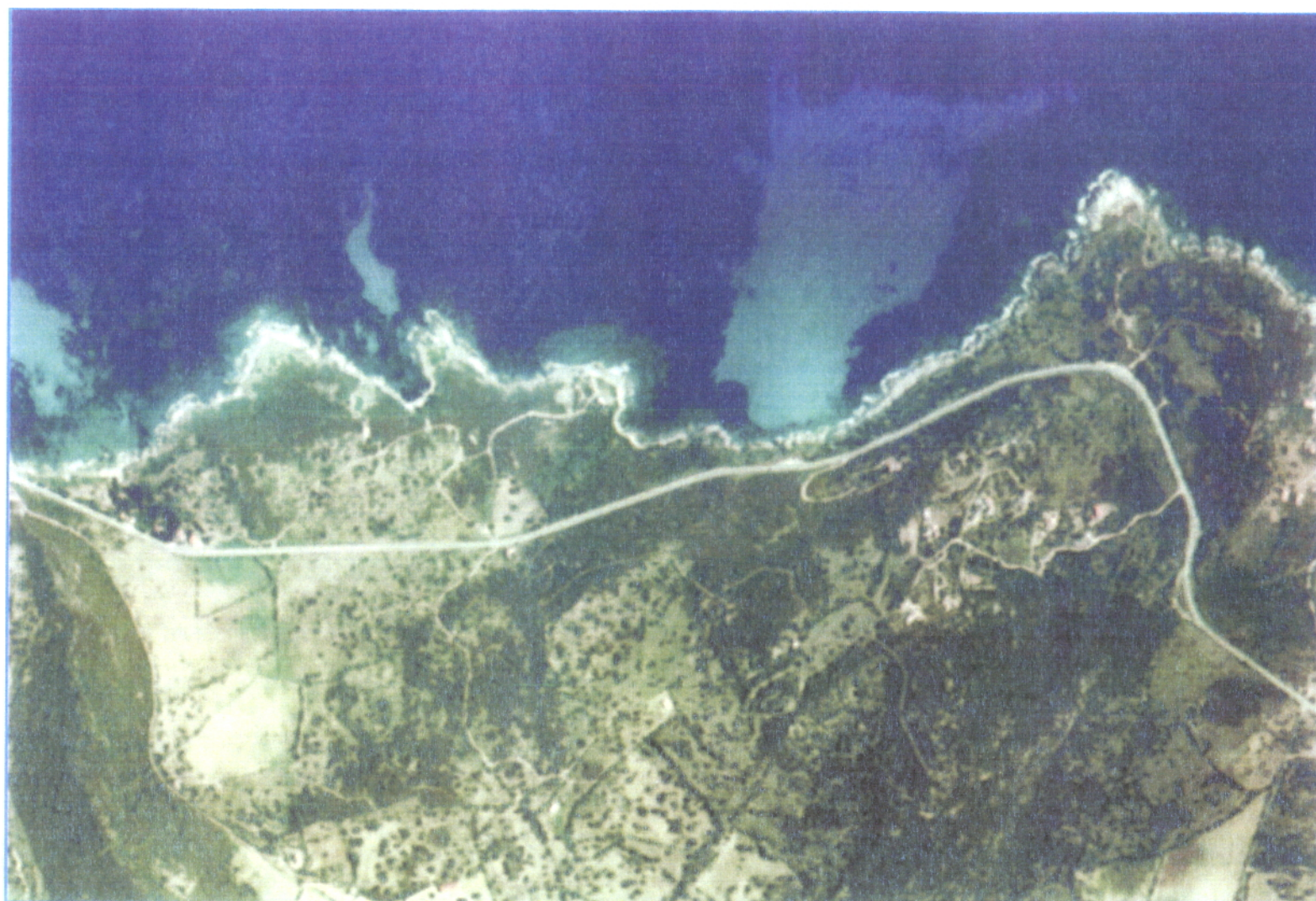
Vue sur la plaine agricole et ses pailliers



La ferme auberge de Tesa



Vue d'un bâtiment d'élevage d'ovins



Vue aérienne du littoral de la commune d'Occhiatana



Site de la tour ruinée de Pianosa



Limite orientale de la commune



La colline urbanisée de Capicchio

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

PARTIE III :
Raisons des choix du projet

Figure n° 15 : Bilan du diagnostic territorial

Contraintes

- Baisse du nombre d'habitants, population âgée
 - Augmenter la capacité de logement pour renouveler la population
- Sous développement du secteur touristique
 - Augmenter la capacité d'hébergement pour développer l'activité économique
- Mitage urbain dans la zone de Punta di Caggiola
 - Développer la densification et créer un secteur urbanisé intercommunal

Potentialités

- Le caractère agricole de la plaine a façonné le paysage
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti agricole
- Bâti traditionnel et homogène au village
 - Urbaniser en continuité des hameaux existants

I . Choix des objectifs du PADD

A. Objectif 1 : Développer l'urbanisation selon la notion de renouvellement urbain de la loi SRU

L'objectif 1 a pour but de développer l'urbanisation conformément à la notion de "renouvellement urbain" de la loi SRU. Cet objectif résulte d'une des constatations faites dans le diagnostic : il est nécessaire de re-dynamiser la commune en luttant contre son dépeuplement et donc d'ouvrir des terrains à l'urbanisation, tout en prenant garde à préserver ses caractéristiques architecturales afin de garantir un renouvellement urbain respectueux des prescriptions de la loi SRU.

1. Assurer le renouvellement démographique de la commune.

Les raisons pour mettre en avant cet objectif sont multiples. Tout d'abord, le premier but est d'assurer le renouvellement démographique de la commune.

Le diagnostic a en effet mis en avant la diminution du nombre d'habitants, croissante depuis le début du vingtième siècle. En un siècle, le nombre de population est passé de 733 habitants à 163 habitants.

De plus cette diminution du nombre d'habitants s'accompagne corrélativement d'un vieillissement assez important de la population puisque aujourd'hui un tiers de la population a plus de soixante ans.

En outre, la tendance est au départ des jeunes couples avec enfants vers les communes avoisinantes qui proposent des offres de logements (logements sociaux de petite taille).

Ces constatations montrent la nécessité pour la commune de réagir pour favoriser le renouvellement démographique de sa population afin d'en permettre l'augmentation et d'éviter le dépeuplement.

2. Centrer l'urbanisation sur le village pour...

La deuxième volonté de la commune est de centrer l'urbanisation future sur le village.

a. ...renforcer la résidentialisation au village.

La raison qui sous-tend cet objectif est la volonté de permettre au village de se dynamiser en renforçant la résidentialisation sur cette partie de la commune.

En effet aujourd'hui, les résidences principales ne représentent que 54 % de l'ensemble immobilier, ce qui pose un problème de dynamisme de la commune en période hivernale et entraîne un manque d'attractivité pour la population.

Or, la plupart des habitations se trouvent au village : il paraît donc opportun de renforcer l'urbanisation de ce site afin de densifier les hameaux existants, ce qui est une des priorités affichées par la loi.

b. ...conserver l'homogénéité architecturale et paysagère.

La commune doit également avoir pour but de conserver l'unité de la commune, dans ses caractéristiques paysagères et architecturales.

Cette prescription semble s'appliquer particulièrement à la butte littorale de Capicciolo, dont le diagnostic a démontré l'attractivité pour nombre de personnes désireuses de construire une résidence principale ou secondaire.

Pour conserver cette unité paysagère, il est donc nécessaire de construire dans la continuité de l'existant. Ce but poursuit également une volonté d'application de la loi SRU qui prône la densification avant la création de hameaux nouveaux. Plus une commune est de petite taille, plus cette préoccupation doit être importante, car plus le mitage résidentiel sera alors observable.

c. ...faire face à la forte demande pour habiter le village.

La dernière raison poussant la commune à centrer l'urbanisation sur le village est le nombre de demandes annuelles de permis de construire, qui ne cesse d'augmenter (environ une dizaine chaque année).

Ainsi tous les ans des familles sont obligées de quitter la commune pour pouvoir aller construire là où des terrains sont libres.

Dès lors, il est impératif pour la commune de permettre à sa population de rester sur le territoire en ouvrant des terrains à la construction.

En effet, le manque de terrains constructibles a pour conséquence l'augmentation du prix des terrains. A terme, le risque principal est de devoir faire face à une impossibilité pour les résidents principaux d'acquérir la moindre parcelle. Ce processus aboutirait à une prépondérance accentuée des résidences secondaires dans le village.

Les parties du village les mieux appropriées à la densification de l'urbanisation sont :

- la sortie du village en direction du cimetière et de Costa.
- à l'Ouest du village, une densification est également possible en continuité de l'existant
- à l'Est, aux marges de l'existant

Cette situation permettrait en outre de conserver l'unité structurale du village puisque les nouvelles constructions s'intégreraient parfaitement dans la forme actuelle du village : elles se feraient dans la continuité du flanc de la montagne, épousant ainsi parfaitement l'environnement naturel.

La justification de ce premier objectif ne semble donc pas poser de problème particulier. L'objectif général de "Développer l'urbanisation conformément à la notion de renouvellement urbain de la loi SRU" correspond en tous points aux besoins de la commune de re-dynamiser son territoire pour faire face au dépeuplement actuel. Toutefois la commune doit prendre garde à l'urbanisation qu'elle va permettre, c'est pourquoi l'objectif est également de maîtriser les constructions afin de conserver l'homogénéité de cette commune rurale et agricole.

B. Objectif 2 : Préserver l'environnement à travers la protection de l'espace agricole et des espaces fragiles

L'objectif 2 du PADD consiste à "préserver l'environnement en protégeant l'espace agricole et les espaces fragiles". Cette volonté de la commune provient de la présence de sites naturels et culturels sur la commune qu'il est nécessaire de protéger d'une urbanisation fleurissante. Cet objectif se décompose en plusieurs phases concordantes qui correspondent toutes à un même but de protection et sauvegarde de l'environnement.

1. Pérenniser l'espace agricole.

Le diagnostic a démontré l'importance de l'activité agricole pour la structuration du paysage naturel et économique de la commune.

En ce qui concerne l'incidence de l'agriculture sur le paysage naturel, on observe tout d'abord une trame végétale bocagère riche qui compose la plaine agricole en un espace structuré par un parcellaire bien maîtrisé, même si, à certains endroits, les terrains semblent laissés à l'abandon. Cette mise en jachère des terres favorise l'extension des mises à feu non contrôlées et détruit ainsi chaque année de nombreux hectares de végétation.

L'importance de l'agriculture engendre une occupation agricole du sol très importante ; 77 % de la superficie totale de la commune sont ainsi occupés par la Surface Agricole Utilisée, SAU qui est en moyenne le double de la SAU insulaire. Cette occupation du sol est visible dans l'organisation en bocages de la plaine.

Les conséquences de la prégnance du monde agricole sont également visibles dans l'activité économique présente sur la commune. Ainsi 49 % des établissements ont une activité agricole et fournissent 17 % des emplois présents sur la commune.

Pérenniser l'espace agricole doit donc être une priorité pour la commune car celui-ci a non seulement forgé l'identité communale, mais également contribué à son développement économique.

De plus la richesse environnementale engendrée par la pratique agricole doit être préservée dans le but d'un développement durable des richesses de la commune.

Cette protection interviendra dans le zonage qui conservera de grands espaces agricoles où l'urbanisation, contenue dans de petites poches, aura pour but principal le développement de l'agrotourisme et du tourisme vert.

2. Pérenniser les espaces remarquables.

Le deuxième but poursuivi par cet objectif environnemental est de préserver les espaces naturels et patrimoniaux remarquables afin de conserver intact l'environnement naturel et culturel pour les générations futures.

La commune comporte un "espace naturel remarquable", défini comme tel par le Schéma d'Aménagement de la Corse : il

s'agit d'une partie de son espace littoral, délimité dans le diagnostic par une cartographie précise. Il est indispensable que la commune conserve cet espace intact car les communes voisines ont, elles, engagé des politiques de développement de l'urbanisation sur leurs littoraux ces dernières décennies. La préservation du littoral constitue donc un atout touristique pour Occhiatana.

Au niveau purement environnemental, la préservation de la ZICO et de la ZNIEFF présentes sur le territoire communal est nécessaire dans un contexte de développement durable. Ces périmètres de protection, dont le contenu a été déterminé dans le diagnostic, doivent bien évidemment être défendus et préservés de toute urbanisation pour les mêmes raisons que le littoral.

La main de l'homme est également à l'origine de nombreuses œuvres qu'il faut protéger de toute urbanisation.

Il en est ainsi des étagements de terrasses cultivées qui ont façonné le visage de la commune, surtout au niveau du village. Toutefois aujourd'hui ces terrasses sont utilisées principalement dans un but ornemental, quand elles ne sont pas laissées à l'abandon. Il est donc nécessaire de prendre des mesures de conservation afin de pérenniser ces marques de l'adaptation de l'homme à une géographie aux reliefs abrupts.

Enfin, le patrimoine culturel recensé dans le diagnostic est également à protéger au titre de la préservation des traces du passé local. Il s'agit là des sites classés et archéologiques suivants : le tombeau du sculpteur, la tour génoise, la chapelle et deux sites préhistoriques.

Cet objectif 2 a donc pour principale préoccupation de mettre en œuvre un développement durable sur le terrain de l'environnement et du patrimoine communal.

C. Objectif 3 : Développer l'activité économique

L'objectif 3 du PADD est de "Développer l'activité économique" de la commune. Cet objectif résulte du diagnostic territorial mené qui a fait apparaître de nombreux dysfonctionnements dans la vie économique de Occhiatana. L'objectif de développement doit donc permettre de dynamiser le secteur économique local afin de permettre à la commune de se positionner sur le marché de l'hébergement touristique balnéaire et de développer des infrastructures locales grâce à l'augmentation corrélative de son budget. Cet objectif de développement économique doit se conjuguer avec l'objectif précédent de conservation du milieu agricole et naturel.

1. Dynamiser le secteur économique local.

Le diagnostic territorial a montré tout d'abord la prédominance du secteur agricole dans le nombre d'établissements (49 %), ainsi que celle du secteur tertiaire dans le nombre d'emplois (54 %).

Cette bipolarité de la vie économique contribue aux difficultés de la commune et doit l'inciter à se tourner vers une troisième voie : celle du tourisme qui est pourvoyeuse de richesses pour toutes les communes de Balagne.

En effet, l'agriculture connaît des difficultés croissantes, comme dans toute la France, et le fait d'être composée exclusivement de petites structures fragilise d'autant plus le tissu agricole local.

De plus le tertiaire, s'il offre des emplois, ne permet pas d'insuffler une dynamique suffisante sur la commune, puisqu'il s'agit principalement là d'emplois administratifs qui ne créent pas de richesses marchandes et ne permettent pas d'augmenter les pouvoirs d'achat et donc le budget de la commune.

S'il a été constaté une forte dépendance de la commune vis-à-vis du pôle Calvi-Ile Rousse, le PADD n'a pas autant pour but de développer le commerce sur la commune car l'aire de chalandise de tels commerces serait beaucoup trop réduite pour être pertinente.

Le but de cet objectif est donc axé principalement sur le développement du tourisme. La commune est en effet située, comme le diagnostic l'a montré, dans la micro-région de Balagne, dont elle devrait être une vitrine en raison de sa situation géographique.

Tous les touristes arrivant en Balagne depuis Bastia sont obligés de passer par Occhiatana en empruntant la Balanina ; il faut donc les inciter à y rester.

La commune a de nombreux atouts à faire valoir par rapport aux communes avoisinantes comme Belgodère : le diagnostic a mis en avant la proximité de la mer tout en étant une commune de montagne qui peut miser sur le tourisme vert. L'atout principal de la commune est donc la variété des activités que l'on peut exercer sur son territoire grâce à son altitude qui débute au niveau de la mer pour finir à 800 m.

De plus elle peut bénéficier de l'apport de touristes de Belgodère, Palasca, Monticello et du pôle Ile Rousse-Calvi. Occhiatana est donc au centre d'un territoire où la dynamique touristique est bien enclenchée.

Or, malgré tous ces atouts à faire valoir, elle n'a pas trouvé sa place sur le marché touristique balain en raison d'un manque d'équipements et d'hébergements destinés à la population de passage.

C'est pourquoi la deuxième volonté qui s'exprime à travers l'objectif 3 est de permettre une évolution du budget communal en favorisant la création d'hébergements touristiques qui permettraient à la commune d'augmenter sa taxe professionnelle.

2. Faire face à l'offre des communes avoisinantes en matière d'hébergements.

Le diagnostic a montré l'importance de l'hébergement sur la commune de Belgodère, en particulier grâce à la présence sur son littoral d'un camp VVF qui regroupe un complexe touristique disposant de plusieurs milliers de lits et rapportant donc une large part de la taxe professionnelle globale de la commune.

Deux projets existent à ce jour sur la commune qui permettraient le développement d'un tourisme "vert" intégré dans l'environnement du site.

Il s'agit d'une part d'un projet de gîtes ruraux autour de la ferme de Tesa, située à proximité de la "Balanina".

Ce projet s'inscrit dans une logique de développement du tourisme rural, comme le recommande le Schéma d'Aménagement de la Corse pour cette partie de la Balagne.

De plus, ce projet s'inscrit dans la continuité de l'existant puisque la ferme est à ce jour la seule structure d'hébergement collectif de la commune ; la création de gîtes contribuerait donc à la création d'un hameau touristique sans pour autant créer ce hameau de toutes pièces puisque une structure existe déjà.

D'autre part un autre projet d'hébergement touristique, plus avancé, est prévu en plaine. Ce projet consisterait en la construction d'une vingtaine de petites maisons de caractère qui prendraient la forme de palliers. L'intérêt de ce projet est de créer un ensemble immobilier de petite taille, alliant utilisation du patrimoine rural local (forme de palliers) et activité touristique.

L'objectif 3, qui constitue le volet économique du PADD, doit permettre à la commune de connaître un réel développement indépendant des communes voisines sur le plan touristique. S'agissant d'une commune trop petite pour se développer commercialement et ne comptant pour l'instant que sur le tertiaire pour procurer des emplois à ses habitants, elle doit saisir l'opportunité du succès grandissant du tourisme vert pour se positionner sur ce marché.

En effet Occhiatana a tous les atouts pour ce faire : un littoral préservé et un arrière-pays adapté à la marche, l'équitation et le VTT.

II. Choix du zonage eu regard du PADD

A. Zone du village

Pour faire face à la demande en logements sur le secteur du village tout en ne consommant pas un trop grand espace vierge, le zonage définitif a choisi d'étendre l'urbanisation vers le cimetière, aux marges de l'urbanisation existante en conservant la forme initiale de l'ensemble architectural. Une unique unité paysagère est donc conservée tout en permettant d'aller dans le sens d'un renouvellement démographique communal.

B. Zone de plaine

Afin de conserver la vie économique agricole de la commune, le zonage a conservé la majorité de la zone agricole classée au POS afin de conserver une majorité de zones non construites en plaine et de lutter contre le mitage.

Cependant, pour satisfaire aux exigences du Schéma d'Aménagement de la Corse, une petite zone a été réservée à une urbanisation intégrée à l'environnement et destinée à promouvoir un tourisme vert familial.

C. Zone littorale

La volonté de conservation des espaces proches du rivage dans leur état naturel explique la présence d'une vaste zone naturelle qui borde tout le littoral.

Cependant, l'existence d'une zone urbaine à Capicciolo, sur les hauteurs du littoral et à l'écart de toute perception

zone U de Capicciolo afin de répondre aux demandes de logements touristiques s'inscrivant dans la logique de développement touristique communal.

Commune d'Occhiatana (Haute-Corse)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

PARTIE IV :
Incidence des choix sur l'environnement

I. Incidence sur le milieu physique et naturel

Le milieu physique de la commune ne sera pas atteint dans son intégrité. L'espace montagnard contre lequel s'adosse le site communal conserve sa vocation naturelle, tandis que l'extension des zones urbaines suivra la topographie du terrain.

L'extension de l'urbanisation vers le cimetière étant limitée, l'impact sur les différentes essences formant l'écrin végétal autour du village le sera également.

Le milieu naturel communal sera également préservé. En effet, les espaces boisés classés conservent leur protection réglementaire et les zones boisées non protégées sont classées en zone naturelle.

Les zones cultivées et de potentiel agricole restent également dans leur majorité classées en zone agricole. La seule partie de la plaine agricole qui est réservée à l'urbanisation est une zone en friches, de surface limitée.

De plus le projet prévu sur cette zone sera soumis à l'avis de la commission des sites, et ne concerne qu'un petit ensemble immobilier de type « pallaghe » qui devra être intégré à l'environnement (architecture et hauteur des bâtiments adaptées). La qualité des espaces verts et de la végétalisation de ce site sera particulièrement appréciée afin de se fondre dans l'environnement.

Les zones d'intérêt écologique situées sur la commune (Zone d'Intérêt Communautaire Ornithologique et Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II) restent également préservées.

Pour la ZICO, les ripisylves étant conservées dans leur état naturel, la protection des oiseaux nichant dans la végétation des bords de cours d'eau est assurée.

La ZNIEFF située dans la partie littorale reste également à l'écart de toute urbanisation. Les espèces remarquables recensées dans cette zone sont donc protégées.

Enfin la zone littorale urbanisée de San Vincensu reste en zone naturelle, ne permettant ainsi aucune nouvelle construction. L'accès public au littoral est donc maintenu et la protection du milieu naturel littoral est assurée.

La zone urbaine de Capicciolo s'étend modérément et exclusivement sur des terrains sans potentialité agricole. Le couvert végétal est relativement pauvre suite aux nombreux incendies ayant parcourus la région.

II. Incidence sur le milieu humain et urbain

A. Impact sur la population et le logement.

Les raisons du choix de projet d'aménagement et de développement durable ont mis en exergue le manque de logements pour accueillir les nouveaux arrivants.

Le diagnostic avait mis en exergue une baisse régulière du nombre d'habitants qui partent vers les communes voisines afin de se loger. L'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation va donc permettre de répondre à cet écueil au développement communal.

L'impact sur la population et le logement ne peut donc qu'être positif en répondant de façon modérée à la demande en logements permanents. Une quinzaine de constructions sont envisagées au village, ce qui correspond à environ six logements

permanents si l'on tient compte de la répartition logements permanents/logements secondaires.

Ceci reste donc modéré en terme d'augmentation de la population et du nombre de logements (environ +11% avec un taux d'occupation moyen de trois personnes par habitation), tout en permettant à la commune d'envisager l'accueil de familles dans les années à venir.

L'extension de l'urbanisation au niveau de la zone de Capicciolo concerne un potentiel de moins d'une dizaine de constructions vouées pour moitié à la vocation touristique balnéaire de la commune qui s'est affirmée en raison de la proximité d'Ile Rousse. Cette extension aura un impact positif sur l'attractivité touristique communale, mais permettra également l'implantation de logements permanents à proximité de la route nationale, permettant ainsi aux personnes travaillant à Ile Rousse de raccourcir leur temps de transport.

La zone de Tesa aura de la même manière un rôle touristique à jouer dans le développement d'un tourisme vert lié à la proximité de la nature et de la vie agricole. Son extension ne prévoit qu'une faible potentialité de constructions (5/6).

B. Impact sur le milieu urbain

L'architecture typique villageoise sera préservée grâce à un règlement strict imposant de respecter une hauteur maximale pour les habitations, ainsi qu'un choix restreint de couleurs de façades et de toitures afin d'être en accord avec la charte architecturale de la Balagne.

De plus l'extension se faisant au-dessus du village et non en contrebas, l'ensemble architectural ne sera pas transformé.

En ce qui concerne la zone littorale de Cappiciolo, l'urbanisation supplémentaire se fera en continuité immédiate de l'existant, contribuant ainsi à former un véritable quartier sur les hauteurs du littoral, et invisible depuis la route.

C. Incidence sur le paysage

L'urbanisation du village suivra la topographie du site et l'insertion de nouvelles constructions sera donc assurée grâce à un règlement de PLU strict.

L'urbanisation de la plaine (Tesa et les alentours) se fera de la même manière en privilégiant l'insertion à l'environnement et le respect de la vie agricole (principalement l'élevage).

Enfin l'urbanisation de la colline de Capicciolo, bien que située dans les espaces proches du rivage, offre également des garanties au niveau paysager en ce que l'urbanisation actuelle ne se voit ni depuis le village, ni depuis la route. L'extension prévue étant limitée, elle ne présentera pas d'impact visuel supplémentaire.

D. Incidence sur le patrimoine culturel et archéologique

Le patrimoine archéologique et culturel de la commune sera laissé intact par les extensions d'urbanisation prévues au PLU.

Le tombeau du sculpteur Maestracci, en tant que monument historique classé, sera protégé par une servitude de 500 m de circonférence qui comprend donc tout le village.

De plus les zones archéologiques sensibles relevées par le porter à connaissance des services de l'Etat ne sont pas concernées non plus par ces extensions.

La tour de Pianosa, la chapelle de San Vincensu, et les sites de Monte d'Ortu et de Querci d'Ortu restent en effet classés en zone naturelle où l'impossibilité de construire constitue la règle.

E. Impact sur les réseaux de viabilité

Le réseau communal d'eau potable est complété en période estivale par le réseau de l'OEHC, constitué de forages situés en plaine. De plus un réseau d'eau brute, très étendu en raison de la forte activité agricole, traverse toute la plaine. L'approvisionnement en eau ne pose aucun problème à la commune et l'augmentation maximale de la population évaluée à 11% ne présentera pas de problème de ressource en eau potable.

Le réseau d'assainissement collectif, relié à la station d'épuration de Lozari, dessert également toutes les zones d'urbanisation prévues au PLU. De plus, cette station étant calibrée pour 15 000 équivalent-habitant, la faible augmentation d'une trentaine d'habitants sur la commune d'Occhiatana ne présentera pas de difficulté notable.

F. Impact sur le foncier

La majorité de la superficie communale conservant une vocation agricole, on peut considérer que l'impact apporté par l'extension de l'urbanisation aux abords des zones construites existantes n'est pas négatif.

La densification a été privilégiée pour l'extension de l'urbanisation et la consommation d'espaces totalement vierges a été limitée, ce qui témoigne d'un impact positif sur l'utilisation du foncier sur le territoire communal.

G. Incidence par rapport à la réglementation

1. Impact par rapport à la loi littoral

La commune d'Occhiatana possédant un littoral marin, l'ensemble de son territoire est soumis aux dispositions de la loi littoral (L146-1 à L146-9 Code de l'urbanisme).

En regard de cette réglementation, les objectifs du PADD et les choix de zonage du PLU ne présentent pas d'impact négatif.

- le principe général d'équilibre : les coupures d'urbanisation (L146-2)

La loi fait obligation de prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Sur le territoire communal où l'urbanisation reste l'exception et l'occupation naturelle et agricole la règle, les coupures d'urbanisation sont nombreuses et constituent autant de perspectives paysagères.

- le principe du regroupement, de l'extension limitée de l'urbanisation et de la bande des 100 mètres. (L146-4)

La règle de la continuité de l'existant (principe de regroupement) est bien respecté par le zonage du PLU dans la majorité des zones. En effet, l'extension de l'urbanisation dans

chacune des zones vient se greffer aux marges des constructions existantes.

Seule la zone proche de Tesa, où un projet immobilier de taille réduite est prévu, ne correspond pas à cette définition. Cependant, ce projet ayant vocation à créer un petit hameau nouveau intégré à l'environnement, il respectera également les dispositions de la loi en étant soumis à des obligations de prospects strictes.

- le principe de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Cette obligation concerne le hameau de San Vincensu où aucune extension n'est prévue, et celui de Capicciolo où l'extension ne concerne qu'une dizaine de constructions individuelles au maximum. La zone étant déjà largement urbanisée, ceci ne constitue qu'une densification de l'existant et reste limitée au regard de l'étendue des terrains.

- le principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les dispositions de cet article ne viennent pas s'appliquer en l'espèce puisque la seule zone concernée (San Vincensu) n'a pas vocation à s'urbaniser davantage.

- le principe de préservation des accès au rivage (L146-3)

Les différents projets d'extension de l'urbanisation ne touchent en rien aux accès au rivage pour le public.

- la protection des espaces remarquables et caractéristiques (L146-6)

Aucun espace et milieu listés par l'article R146-1 ne se trouve menacé par les extensions d'urbanisation prévues par le zonage.

2. Impact par rapport à la loi montagne

La commune d'Occhiatana est également soumise aux dispositions de la loi montagne (L145-1 à L145-13 Code de l'urbanisme).

En regard de cette réglementation, le principe majeur supplémentaire par rapport à la loi littoral est celui de la protection des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières.

Ce principe est bien suivi par le zonage du PLU puisque la majorité des terres à potentiel agricole est préservée.

Seul un espace central, situé dans la plaine agricole au lieu-dit Pardine, est voué à être légèrement urbanisé, mais dans le cadre d'une intégration parfaite à l'environnement.

3. Impact par rapport aux objectifs du Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC)

Selon le SAC de 1991, la commune d'Occhiatana était située dans les espaces touristiques à vocation de « pays côtier ». En tant qu'espace d'accueil de la population touristique fréquentant le littoral, la commune doit donc offrir une multiplicité d'activités et de secteurs d'accueil.

En permettant la densification de zones comme Capicciolo et Tesa, la commune et la création de petits logements touristiques liés au tourisme vert comme à Pardine, la commune souscrit donc aux orientations de développement du SAC.

Figure n° 16 : Synthèse des incidences du projet sur l'environnement de celui-ci

Hiérarchisation des incidences

Importante



Faible

INCIDENCE NEGATIVE



Nature de l'incidence
Population et logement
Organisation urbaine
Patrimoine naturel et culturel
Le foncier
Milieu physique et agricole
Réseaux de viabilité
Prescriptions Réglementaires

INCIDENCE POSITIVE



Quantification des incidences

	Fort
	Modéré
	Faible