






COMMUNE D'OCCHIATANA
(HAUTE-CORSE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 2 :
**Projet d'aménagement
et de
développement durable
(PADD)**

Avril 2005



-  eau
-  pollutions & nuisances
-  urbanisme
-  installations classées pour l'environnement
-  milieux naturels

Géomorphie

sarl au capital de 30000€
Résidence Matunera - Casatorra
20620 Biguglia
siret:407 669 894 00021 APE:742C
Banque: Caisse d'Epargne Bastia - Campinchi
Compte n°04218250114 30
tva cee: FR 35407669894
tél: 04 95 58 40 25
fax: 04 95 58 40 26
www.geomorphie.fr
contact@geomorphie.fr

Géomorphie

COMMUNE D'OCCHIATANA
(HAUTE-CORSE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 2 :
Projet d'aménagement
et de
développement durable
(PADD)

Avril 2005

SOMMAIRE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
OBJECTIF 1	4
OBJECTIF 2	8
OBJECTIF 3	11
CONCLUSION	14

INTRODUCTION

INTRODUCTION

I . Rappel sur la structure du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU, document d'urbanisme qui remplace le POS depuis 2001, comporte six documents :

- le diagnostic qui est un état des lieux de la commune à un moment donné. Ce document doit définir les besoins de la population pour les années à venir. Il sera repris sous la forme du rapport de présentation dans le document définitif.
- Le **Projet d'aménagement et de développement durable** qui présente le projet communal pour les années à venir. Ce projet est décomposé en orientations sur lesquelles reposeront les choix de développement de la municipalité.
- Le zonage qui définira les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).
- Le règlement qui définit les règles d'occupation des sols dans chaque zone afin de prendre en compte la protection du patrimoine architectural du village
- Les annexes : Charte architecturale de la Balagne, zonage assainissement, porter à connaissance, Schéma d'aménagement de la Corse.

II . Rappels sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

A/ La prise en compte du développement durable dans le PLU.

Le développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification du territoire induit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et réaffirmé par la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003.

Il s'agit, selon ce texte, de penser de façon plus équilibrée le devenir de nos territoires urbains et ruraux.

De manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares et non renouvelables.

Il vise donc à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie,
- l'équité et la cohésion sociale,
- l'efficacité économique.

En ce qui concerne l'établissement du PLU, cette préoccupation de développement durable se traduit par une primauté du projet de territoire sur l'organisation du droit des sols tel qu'il était pensé dans le POS. Le PADD est donc la base sur laquelle s'appuie le règlement du droit des sols.

B/ Le contenu du PADD.

Le PADD constitue le projet de territoire de la commune. A ce titre, il s'agit de la partie la plus importante du PLU, dans laquelle la collectivité présente le projet communal pour les années à venir. Il n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme depuis la loi UH et a pour principale qualité d'être accessible à tous les citoyens et de permettre un débat clair au sein du Conseil Municipal.

Ce document est donc un régulateur de la vie sociale communale puisqu'il va déterminer le futur visage de la commune. Pour autant il est allégé d'un contenu juridique inutile et se contente de fixer la « clef de voûte » du PLU.

III. Les principes de rédaction du PADD.

La structure du PADD sera la suivante :

- les différents objectifs seront définis et justifiés eu égard au diagnostic préétabli
- chacune de ces grandes orientations sera déclinée en propositions d'actions

De plus, les objectifs les plus précis seront illustrés par une cartographie qui sera à même de permettre une visualisation des partis d'aménagement choisis et d'en comprendre l'incidence sur l'ensemble du territoire communal.

Le but ultime du PADD est donc de penser un développement global , et non partial, de la commune.

Objectif 1

Objectif 1 :

Développer l'urbanisation conformément à la notion de "renouvellement urbain" de la loi SRU

Volontés :

- Assurer le renouvellement démographique de la commune
- Maîtriser la construction au village pour structurer cet espace en une seule unité paysagère
- Permettre le développement des zones d'urbanisation existantes en assurant leur intégration dans le site environnant

Actions :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone située à l'ouest du village, à l'entrée de celui-ci et celle située au dessus des constructions existantes
- Etre vigilant sur les zones non construites en plaine, tout en permettant le développement d'un tourisme intégré à l'environnement
- Etablir un règlement contraignant pour préserver les caractéristiques architecturales du village

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.

I. 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.

II. 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 :

- les courbes de niveaux situées en continuité du village actuel.
- l'Ouest du village, une densification est également possible en continuité 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.

Objectif 2

Objectif 2 :

Préserver l'environnement en protégeant l'espace agricole et les espaces fragiles

Volontés :

- Pérenniser les espaces agricoles
- Pérenniser les zones boisées et espaces naturels remarquables
- Permettre la conservation du patrimoine culturel

Actions :

- Eviter le mitage résidentiel de faible densité occupant de grands espaces pour conserver l'homogénéité du caractère agricole,
- Interdire toute urbanisation sur les zones environnementales protégées
- Protéger par un règlement contraignant les sites classés et archéologiques

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.

I. 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.

II. 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 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.

Objectif 3

Objectif 3 :

Développer l'activité économique locale

Volontés :

- Dynamiser le secteur économique local
- Faire face à l'offre des communes avoisinantes en se positionnant sur le marché touristique
- Augmenter le budget communal

Actions :

- Développer l'activité d'hébergement touristique de façon à attirer les touristes sur la commune
- Privilégier un tourisme vert intégré dans son environnement en créant un ensemble immobilier alliant la redécouverte du patrimoine local à l'activité touristique
- Réhabiliter les axes routiers comme la route de Tesa pour permettre un accès plus facile au village

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 balain et de développer des infrastructures locales grâce à l'augmentation corrélative de son budget.

I. 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 balanin 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.

II. 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 en bordure 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 alliant utilisation du patrimoine rural local (forme de palliers) et activité touristique.

III. Adapter les réseaux structurants aux évolutions urbaines à venir

La mise en place d'un Plan Zonage Assainissement devra déterminer précisément les possibilités d'assainissement collectif afin d'étendre le réseau lorsque cela est possible. En effet, un développement touristique durable ne peut être pensé sans avoir à l'esprit le volet « assainissement ».

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.

Il ne reste donc plus à Occhiatana qu'à élaborer un PLU adapté à son développement.

CONCLUSION

CONCLUSION

L'établissement du PLU va donc permettre à la commune de se développer durablement.

Tout d'abord en accueillant sur son territoire un nombre d'habitants croissant grâce à l'ouverture de nouvelles zones constructibles.

Ensuite en se développant économiquement grâce à un positionnement plus marqué sur le secteur de l'hébergement touristique.

Ce développement se fera en outre dans un souci de préservation de l'environnement puisque la création d'une zone forestière cernant le village est envisagée afin de perpétuer l'écran de végétation qui caractérise le paysage villageois.

Le développement de la commune se fera donc de manière raisonnée. Il aura pour but de maintenir la population sur la commune et de créer une animation touristique bénéfique pour l'image de la commune.

Le but ultime du PADD, et incidemment du PLU, est donc de programmer à moyen terme le développement en termes quantitatif, mais également qualitatif, de la commune.

Ce développement est vital pour Occhiatana car il va permettre à la commune d'avoir un rôle accru au sein de la micro-région, et à terme, ce développement favorisera peut-être la création d'une intercommunalité.