Corse-du-Sud

P.L.U
OTA - PORTO





↘ RAPPORT DE PRESENTATION
Partie 2 – Justifications et incidences

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

SOMMAIRE

I-LA CONDUITE DE LA PROCEDURE

II- LES CHOIX RETENUS

III- INCIDENCES DES ORIENTATONS DU P.L.U SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BATI

IV- BILAN

LEXIQUE

GLOSSAIRE

SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

RESUME NON TECHNIQUE

RAPPEL DE LA PROCEDURE ET CONCERTATION

La commune a délibéré le **17/11/2014** pour prescrire la révision n°1 du PLU après une annulation partielle et la mise en compatibilité avec le PADDUC approuvé en octobre 2015.
Le PADD a été débattu le 8 janvier 2019. Le PLU a été arrêté le 14/10/2019 et tire le bilan de la concertation. L'enquête publique a eu lieu entre fin juillet et septembre 2020.
La concertation publique a été mise en place suivant les modalités précisées dans la DCM : réunions publiques, permanences et mise à dispositions des documents ont permis de recevoir une trentaine de personnes en RDV ; les personnes ont également pris contact direct avec la commune et le bureau d'études. La concertation a été proportionnée par rapport aux enjeux identifiés et au niveau de population communale. Les sujets soulevés sont divers mais en règles générales concernent l'évolution du zonage, les dispositions de la loi littoral et les risques naturels.
Les Personnes Publiques Associées ont été consultées durant l'élaboration et le PLU a pris compte du Porter à connaissance de l'Etat comme d'un certain nombre d'avis découlant de la consolidation juridique du PLU.
Le PLU a été approuvé le 29/03/2021 par décision du conseil municipal.

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le PLU par les choix de son règlement et de son zonage ; par les travaux engagés et prévus se dotent de moyens pour être compatibles avec :

- Le SDAGE
- La Charte du PNRC
- Le SMVM
- SCRAE et PCEC
- PGRI
- PADDUC

Et prend en compte l'Atlas des paysages et les motivations du classement en site UNESCO.
De manière générale, les solutions entreprises dans un domaine répondent aux attentes de mise en compatibilité avec les autres documents. La prise en compte de ces documents supra-communaux se fait entre le zonage, le règlement et les précisions apportées dans le rapport de présentation
Certaines questions notamment celles des déchets, des transports ou de la numérisation dépendent d'échelle intercommunale ou régionale et la commune n'apporte que des solutions locales quand elle le peut.
Pour les incendies (PGRI), la commune attend des précisions pour affiner certaines décisions règlementaires.

LES CHOIX RETENUS

Les conclusions de l'état des lieux montrent une fragilisation démographique et une nécessité d'apporter des solutions que le PLU approuvé en 2010 ne semble pas résoudre.

Dans ce contexte, le PLU a été engagé dans une révision dans le but de :

- ***Diversifier le parc de logements***
- ***Densifier Porto et Ota en intégrant les risques***
- ***Diversifier et renforcer le tissu économique dans sa réalité locale***
- ***Valoriser le patrimoine comme élément du cadre de vie et plus-value économique***
- ***Améliorer l'intégration des questions environnementales dans le projet de développement et les choix réglementaires.***

Pour répondre à ces objectifs, hormis le zonage et le règlement écrit, le PLU retient **trois OAP sectorielles**,

1- **OAP1 sectorielle Marine de Porto** : renforcement de l'espace urbain par une requalification des espaces publics et une extension urbaine intégrée
2- **OAP2 sectorielle de Vaita** – Réaménagement des espaces de circulation pour affirmer l'espace urbain et ses fonctions
3- OAP3 de Suaglione-Casarone : extension urbaine

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Elles pour but de :

- Moderniser et améliorer l'image de Porto-Vaita nécessaire à une forme de renouveau, socle de l'attractivité du territoire
- Conditionner le développement par une politique urbaine plus ambitieuse et directrice à travers le PADD et les OAP.
- Renforcer l'offre en logements destinés aux populations habitant à l'année.

Les OAP couvrent une surface de 30,8 ha. Elles concernent des zones urbaines et naturelles.

Le zonage du PLU révisé évolue en se mettant en conformité avec la loi littoral en particulier :

Type_zone	Surface ha
A	*443,4*
N	*3325,1*
U	*42,7*
2AU	1,6

Le PLU approuvé en 2010
Zone N: 3378,2 ha Zone A: 369,3 ha
Zone U: 44,4 ha Zone 2AU : 12,3 ha Zone 2AU : 11,8 ha

La révision induit l'évolution suivante :

- une réduction des espaces urbains et à urbaniser de 20,54 ha soit -8,54 ha hors zone annulée par le TA -12 ha.
- une hausse des zones agricoles de +72 ha
- une réduction des zones agricoles de - 55 ha

L'évolution du PLU permet de **restituer 6,89 ha de terres cultivables et pastorales** au moment du PLU arrêté et 7,7 ha au PLU approuvé soit un gain de 8100 m².

Le PLU compte désormais sur les zones suivantes qui répondent aux critères de la loi littoral en termes d'identification des espaces pouvant être ouverts à l'urbanisation (village et agglomération) ; puis aux dispositions de la loi montagne et autres textes relatifs à la protection des terres agricoles ; les zones naturelles sont régies par ces deux lois et le code de l'environnement :

Zone urbaine : UM, UC, UV, UK
Zone à urbaniser : 2AU
Zone naturelle : N, NK
Zone agricole : A

Plusieurs secteurs, c'est-à-dire des sous-zonages, peuvent affecter indifféremment les zones. Un règlement particulier s'y applique. Il s'agit des secteurs :

- issus des risques naturels identifiés – secteurs « e », secteur « i », secteur « sm »
- issus des espaces littoraux (loi littoral) : secteur « n »
- issus de la protection des paysages : secteur « j », secteur « p »
- issus de besoin technique : secteur « t »

Les plans reportent les Espaces boisés classés et les espaces proches du rivage.
La carte des servitudes les précise et elles s'appliquent sur les parcelles affectées.

Sur chaque zone s'applique le règlement national ; **le règlement du PLU** précise uniquement les règles **locales qui sont des adaptations au contexte et aux objectifs. Cette règle locale ne peut pas cependant assouplir la loi nationale.**

Le règlement des zones urbaines veille à assurer les fonctions d'habitat et économique en préservant le cadre de vie et en l'améliorant. Des distinctions de règles s'appliquent au niveau de l'architecture et des densités, chaque espace étant spécifique et les objectifs étant nuancés dans chaque cas. Le PLU assure la mixité sociale en instaurant des % de primo-accession et de logements intermédiaires. Il instaure aussi des obligations vis-à-vis du commerce et des activités afin que leur insertion

dans le tissu urbain soit assurée. Certaines d'entre elles sont cependant interdites pour incompatibilité avec la zone et ses principales fonctions. Par la présence du site Natura 2000, des dispositions spécifiques peuvent être imposées pour limiter les impacts sur les espèces concernées.
Dans ces espaces urbains, la zone UK est dédiée aux campings existants dont les fonctions sont préservées et renforcées pour permettre une modernisation des établissements. Toute augmentation de leur capacité d'accueil peut être soumise à une autorisation spécifique.
En absence de réseau, une zone 2AU est créée entre Vaita et Porto. 'ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure qui permettra de préciser les conditions de raccordement auxdits réseaux mais surtout la nature du projet retenu. Il pourra donner lieu à une OAP suivant les indications du rapport de présentation. Cet espace est destiné principalement à la construction d'habitat.

Les zones naturelles conservent leur fonction et le règlement y limite les constructions car ces espaces sont concernés par des périmètres de protection (ZNIEFF, Natura 2000, espace remarquable) ou sont impliqués sensiblement dans la qualité du paysage. Dans cette zone, les campings sont classés en zone NK. La loi littoral encadre leur évolution même au sein des périmètres.
Les espaces agricoles sont règlementés de manière à assurer leur fonction productive et tient compte des réalités locales. Il prend en compte aussi le rôle paysager de ces espaces notamment autour du village qui conserve un patrimoine sous-valorisé : les anciennes terrasses de culture et oliveraies. (Aj). Dans un périmètre plus vaste, déterminé par les études du SPR (secteur Patrimonial Remarquable) en cours, le secteur Ap sensible du point de vue paysager.

De manière générale, le règlement précise les règles qui concernent les risques naturels ; il introduit également des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols ou encore la lutte contre les espèces floristiques envahissantes. Il se doit également de préserver les éléments de patrimoine dans toutes les zones.
Les aires de stationnement sont à l'intérieur des parcelles et sont créées selon la nature de l'occupation des sols ; selon les zones de règles d'intégration sont imposées.

Les services de la DDTM, de l'UDAP tout comme l'inspecteur des sites et l'Architecte des Bâtiments de France sont disponibles en amont des projets pour s'assurer de la bonne application des règles. Tout habitant peut les consulter ou s'adresser à la mairie à cet effet.

La place de la végétation est essentielle comme élément majeur du paysage, du biodiversité, régulateur du climat local et comme outil de prévention contre l'érosion et les risques naturels. A l'échelle de la parcelle, elle est traitée dans le règlement.

En dernier lieu, le règlement précise les conditions de raccordement aux réseaux. Tous les projets se raccorderont aux réseaux publics pour l'eau et l'assainissement. Les conditions d'accès au RD peuvent être réglementées selon les cas.
En absence de réseaux d'eaux pluviales des dispositifs intégrés au site doivent être mis en place suivant les indications du règlement et du schéma directeur de 2021 ; l'éclairage public ou privé est mis en place en limitant son impact sur l'environnement. Les projets d'ensemble sont tenus de mettre en place des bornes incendies.

Aucun emplacement réservé n'est envisagé étant donné les acquisitions communales préalablement exécutées. Aucune collectivité n'a manifesté le besoin d'en insérer durant la consultation des PPA.

ANALYSE DE LA GESTION ECONOME DES SOLS ET CAPACITE D'ACCUEIL

Zone constructible (44,3 ha) = aire bâtie (bâti, voirie, jardins, espaces publics) + surface résiduelle + extension urbaine
Surface résiduelle (0,95 ha) : parcelle nue + fond de jardin au sein de la forme urbaine identifiée
Extension urbaine (10,5 ha) : parcelle libre ou fond de jardin en extension de la forme urbaine
Gisement foncier (11,5 ha hors 2AU de 1,6 ha) = surface résiduelle + extension urbaine

Les aires urbaines identifiées comme formes pouvant être densifiées et étendues suivant les dispositions de la loi littoral, sont : Ota, Vaita et Porto.

Ces espaces bâtis présentent de fortes densités et de ce fait les surfaces résiduelles sont peu nombreuses (0,95 ha pour 13 parcelles). Elles justifient une extension urbaine pour mettre en place le projet urbain.
Selon le type de zone, les probabilités d'urbanisation peuvent être plus ou moins contraintes par la rétention foncière (stratégie patrimoniale) ou par la dureté foncière (indivision). Le morcellement urbain est très marqué, obstacle réel à la structuration urbaine. Le choix des OAP vise dans ce contexte à favoriser dans de grandes unités foncières des projets d'une certaine densité.
Le zonage retenu offre le gisement foncier (surface résiduelle et extension urbaine) suivant :

- village : 1,85 ha
- Marine de Porto-Vaita 8,8 ha dont 1,6 ha d'OAP

En ayant une approche affinée de ce gisement en intégrant les projets connus et les contraintes de la rétention foncière, le PLU offre la capacité d'accueil potentielle suivante pour les 15 prochaines années :

Considérant la rétention foncière et la dureté foncière évaluée, **la capacité de production est d'une centaine de logements** parmi lesquels **70 en résidences permanentes en considérant 37% de résidences principales et le projet d'OAP avec un taux de 100% en résidences principales (hypothèse haute) dont 40% en primo-accession.**

Pour tendre vers une production de logements adaptés aux besoins locaux, le règlement fait usage de l'article L.151-14 pour promouvoir les F3-F4en cas de projets privés allant au-delà de 5 logements. Au-delà de 10 logements dans une même opération, il est demandé 50% en primo-accession ou une offre en logements intermédiaires.

Ce projet permettrait donc **d'accueillir progressivement entre 140 habitants en 15 ans** si toutes les conditions s'accomplissent. En y comptant les personnes qui y résident 6 mois de l'année, cela ajoute une quinzaine d'habitants.
30 résidences secondaires peuvent être produites hors OAP selon les estimations et 120 lits touristiques supplémentaires sont ajoutés aux hypothèses d'évolution.

Ainsi la population en saison basse pour s'élever de +150 habitants et la population en période estivales de +260 habitants, soit une croissance globale de +410 habitants.

LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES ET LES INDICATEURS

Dans le cadre du PLU, la commune a saisi l'opportunité pour traiter progressivement diverses questions environnementales qui ont été suivies d'effets positifs immédiats ou qui en produiront sur le court-moyen terme.
Sur la gestion des ressources, l'usine d'eau potable et les travaux divers sur les équipements existants permettent de sécuriser la ressource et sa gestion face à la demande croissante et face aux changements climatiques.
La nouvelle STEP de Porto a mis fin à la pollution du milieu marin et la STEP d'Ota permettra d'en faire autant avec l'affluent du Porto ; les extensions de réseaux résorberont les inconvénients des dispositifs individuels sur la quasi-totalité du territoire.
La décision forte de piétonniser le centre de Porto, requestionne l'organisation globale de la circulation et du stationnement dans la basse vallée. Elle permet d'améliorer le cadre de vie, les ambiances et le paysage urbain, de modifier les comportements et de mieux préserver et réhabiliter des espaces naturels sensibles de la basse vallée.
La gestion des risques est prise en compte avec la sécurisation de la basse vallée du Porto et avec des mesures de prévention au plus près des constructions ; le règlement du PPRI et s'applique et le PLU énonce les règles applicables dans les atlas. En absence de zonage clairement établi à l'échelle des parcelles, le risque incendie a été précisé dans le secteur UC le long de la RD124 au niveau de Suaglione (avis de mars 2021).

Les périmètres des espaces protégés sont respectés ; le site **NATURA 2000** se situe en zone urbaine entre l'embouchure et Vaita, de part et d'autre du Porto. Les espèces les moins mobiles se situent dans des zones naturelles remarquables (amphibiens) ; les oiseaux quant à eux peuvent être concernés, notamment les passereaux. Les autres espèces sont épargnées par leur mode de vie. Ces espaces ont reçu un avis favorable sur les mesures prises en compte par les aménagements prévus lors du dépôt du permis d'aménager.

Les surfaces impactées sont en partie morcelées dans la forme urbaine ; avec les extensions la surface concernée est de xx ha. Coïncidant avec la zone 2AU sur 1,6 ha., le rapport de présentation précise des actions qui permettraient de maintenir les meilleures conditions de retour de la fauvette sarde mais une étude plus fine sera menée lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.
Tous travaux dans la zone doivent être réalisés en dehors de la période de nidification.
Les couloirs écologiques conservent leur fonction notamment le long du littoral où la situation reste inchangée voir améliorée suite aux travaux envisagés ; l'extension urbaine est de faible emprise et les espaces naturels conservent leur étendue et leur fonctionnalité. Une coupure d'urbanisation d'une largeur comprise entre 50 ml et 120 ml est maintenue entre Vaita et Porto. Aucune activité polluante n'est prévue et aucune nouvelle route en projet.
La commune avec l'avis favorable du conseil des sites de juin 2018 a réduit et modifié les EBC.

Concernant le paysage, l'évolution de celui-ci est liée à l'ouverture de l'urbanisation et aux effets des activités agricoles dans l'espace. Ainsi le projet de SPR en cours est un moyen de conforter sur le moyen terme le paysage du village ; le PLU a conservé un règlement détaillé sur le village et a renforcé la protection des espaces Ap et Aj. Le règlement a été validé par la paysagiste du bureau d'études et par l'architecte du patrimoine qui est engagée dans le SPR ; le principe quant à lui, a été validé par l'ABF.
Comme au village, des mesures réglementaires ont été travaillées avec l'ABF dans le secteur de Porto pour évaluer l'impact des rehaussements ; ils sont réglementés et limités à quelques constructions uniquement ; les travaux envisagés sur la place de Porto comme ceux de la basse vallée contribueront à l'amélioration du paysage à toutes les échelles. Enfin, le règlement prévoit diverses dispositions esthétiques qui sont en partie portées par les OAP notamment pour améliorer le paysage routier ou accompagner l'insertion dans le site avec ses composantes : murets, bosquets…

La commune est très fréquentée et de par sa localisation, la voiture reste le mode de transport le plus flexible et le plus adapté. Compétence intercommunale, la commune n'a pas de pouvoir de décision sur la politique du transport mais elle est prête tant par la philosophie de son projet qu'en équipements pour accueillir navettes maritime et navette vers Vergio.
Sa gestion de la circulation explicite la volonté de réduire les nuisances en soutenant les déplacements doux et d'une certaine manière la gestion d'une capacité d'accueil maximale sur l'ensemble du fond de golfe.

En dernier lieu, la circulation des navettes touristiques dans Scandola est également une question qui va au-delà de la compétence communale. Leur gestion est un enjeu pour la préservation du site, la qualité des prestations offertes et l'image du site. Les pourparlers entre acteurs sont en cours depuis ces derniers mois. Le développement communal étend le parc de logements mais aussi l'hébergement touristique dès lors qu'il n'est pas interdit en UM ou UC (hors OAP). Le nombre de voiture sera en hausse hors saison et en saison ; le règlement prévoit une gestion à l'intérieur des parcelles des besoins ; la commune engage des travaux pour plus de 175 places rive droite sur une nouvelle aire communale pour compenser la suppression des places au cœur de Porto.
Au village le stationnement est un enjeu fort mais la solution technique n'a pas été trouvée au moment de l'arrêt du PLU. Etant donné la faible constructibilité, cette question est donc en suspens dans le PLU mais se poursuit en parallèle avec le concours de l'ABF et de la commune. Le relief est la principale contrainte et de ce fait le coût et l'impact paysagers des travaux. La progression de l'habitat induira une hausse du parc de véhicules de 70 à 100 véhicules environ.

La vocation agricole est historique notamment par la présence de l'élevage, de l'oliveraie et de la châtaigneraie ; Le PLU reconnait cette réalité (444 ha) et le potentiel de développement. Ces espaces arboricoles sont très ciblés dans l'espace et identifiés. **Le PLU est compatible avec le PADDUC** dès lors qu'il **classe 13 ha au lieu de 9 ha** prévus comme quota minimal. Très dispersés leur rôle est secondaire dans la vallée. Par contre el PLU instaure une vaste zone agricole au niveau du village et fond de vallée. Cet espace est en complément avec des parcours classés en zone naturelle. L'évolution du PLU permet de restituer 6,89 ha de terres cultivables et pastorales.
La totalité de la commune étant classée en AOC – AOP, les impacts sont inéluctables mais restent inférieurs à 2% des terres.

Le PLU assure par ses choix l'équilibre attendu au regard de l'état actuel des filières et des perspectives auxquelles elle peut prétendre dans les 10 prochaines années.

La commune souhaite se doter de moyens pour permettre la valorisation des terrasses en aval du village notamment en étudiant la possibilité de réutiliser l'eau de la STEP pour l'irrigation ou encore créer des réserves d'eaux sous formes de bassins. Ces opportunités avec une animation foncière seraient nécessaires. Ces actions interviendront à moyens termes pour des questions financières et techniques étant donné l'importance des chantiers déjà engagés.

L'incidence sur les déchets est estimée sur la base de 0,79 t/hab/an à **110 tonnes pour 140-150 habitants.** Avec les nouvelles résidences secondaires et les lits touristiques, un complément de 17 tonnes est à prévoir en haute saison.
Les politiques actuelles et la sensibilisation du public laissent espérer une baisse de la production et une augmentation de la valorisation par le tri.
La STEP a la capacité de traiter l'augmentation de la population estimée puisqu'elle peut évoluer de 4500 EH à 9300 EH. Le SD en précise les détails et les projections. L'augmentation prévue de 28 habitants au village peut être pris en charge par la nouvelle STEP de 350 EH.

La prise en compte des risques a été réalisée sur l'ensemble des risques connus. Le risque incendie doit être affiné comme évoqué précédemment.
Un plan de gestion multi-risques désormais sollicité par la commune (délibération en cours) à la préfecture sera une solution de renforcement e la prévention et de la sensibilisation face à la multiplicité des statuts des documents et des règles à appliquer

Actions	Sujets	Impacts
Lancement d'une étude préalable au classement en Secteur Patrimonial Remarquable	Paysages Patrimoine	Protection du paysage à plusieurs échelle ; sauvegarde et protection du patrimoine bâti
STEP du village Raccordement à la STEP du secteur de la plage 2020/ Raccordement de Custarella en 2020	Pollution biodiversité	Suppression des pollutions du milieu naturel ou du risque de pollution ; restauration des écosystèmes
Usine AEP et travaux divers sur réservoir, réseaux…	Ressources	Gestion durable de la ressource ; lutte contre les pertes, amélioration de la qualité
Travaux sur port abri	Risque de pollution Paysages Biodiversité	Amélioration de l'intégration de certains équipements dans le paysage Sécurisation du stockage de produits polluants (fioul)
Demande de lancement d'un Plan de prévention multi-risques	Risques naturels	Améliorer la connaissance du risque et sa gestion

Actions	Sujets	Impacts
Piétonnisation centre de Porto	Paysage –ambiances Cadre de vie Pollution	Amélioration du cadre de vie ; soutien des modes de circulation douce, ambiances qualitatives au cœur de Porto, valorisation du paysage et du point de vue vers la mer ; réduction des risques de pollutions accidentelles
Faune	Biodiversité	Restauration de la basse vallée, mesures réglementaires en zone U pour réduire impacts sur la faune (éclairage, plantation, clôtures…)
Gestion de la plage, arrière-plage	Pollution Paysage Biodiversité Gestion risque	Réduction de l'exposition au risque naturel Encadrement et mise en défens des espaces naturels protégés par des chemins Elagage, coupe sanitaire et replantation de la forêt Gestion du stationnement : éloignement des berges qui per met de réduire les risques de pollutions accidentelles ;

LE BILAN

On retiendra donc un bilan neutre à positif.

Les espaces sensibles protégés sont préservés : ZNIEFF, ERC, …Des dispositions sont prises pour les espèces impactées directement ou indirectement en plaine et dans le secteur NATURA 2000.

Les espaces de la loi littoral sont reportés et respectés ; l'urbanisation s'opère en continuité des formes urbaines identifiées comme « village »

Les risques naturels sont pris en compte et la règlementation précisée.

Les espaces naturels dits ordinaires sont préservés ainsi que les réservoirs de biodiversité et les corridors.

La consommation des espaces reste proportionnelle aux besoins, aux projets, à la configuration géographique, au paysage et aux contraintes spatiales des risques naturels. Le règlement favorise une densification et une diversification du parc tout en préservant la mixité des fonctions urbaines. Cet espace urbain accueille une nature urbaine de manière adapté au paysage et aux autres avantages qu'elle apporte.

Les questions majeures de la circulation et du stationnement conditionnent des choix forts dans le projet et il y a une amélioration notable en vue à ce titre. Ces choix sont adaptés aux enjeux du site UNESCO à plusieurs titres. La question des transports publics est une compétence intercommunale et régionale. Il reste insuffisant dans l'absolu mais la demande est très saisonnière.

La lutte contre les pollutions des milieux naturels a bien évolué avec la réalisation des STEP et va encore s'améliorer. La question des déchets avance également à l'échelle intercommunale avec une meilleure prise en compte. Il y a encore une marge de manœuvre au titre du tri et de la valorisation. Il n'y a pas d'activités polluantes

La gestion de la ressource en eau a été un gros chantier communal ces dernières années. La mise en œuvre progressive du schéma directeur de

2016 apporte ses fruits tant en matière de qualité que de réduction de la consommation de la ressource brute et traitée. Ces objectifs sont en adéquation avec le SDAGE. Il existe encore une marge de manœuvre avec la suite des travaux à réaliser sur les réseaux.

Concernant les terres agricoles, elles sont préservées et en équilibre avec les espaces naturels. Les filières en place peuvent se maintenir dans de bonnes conditions et les filières avec un potentiel feront l'objet d'opérations à moyens termes.

Les nuisances sur l'environnement seront temporaires ou ponctuelles :

- Chantier des constructions futures + production de déchets de chantiers
- Opération de débroussaillage des parcelles à exploiter et présence occasionnelle d'engins sur l'exploitation
- Affluence accrue par l'accroissement de la population permanente et touristique en période estivale

Les autres impacts durables :

- Augmentation du volume de déchets ménagers
- Augmentation des effluents à traiter
- Augmentation de la consommation en AEP
- Augmentation de la circulation

Quelques préconisations fortes à mener :

- **A court terme :** évaluer précisément le risque incendie à l'échelle parcelle avec les services compétents pour bien délimiter les zones noire et rouge des zones UC en particuliers route d'Ota. ; achever les travaux AEP et STEP
- **A moyen terme :** poursuivre la recherche de solution technique pour insérer au cœur d'Ota une aire de stationnement public ; proposer une charte « nature et projet » à but pédagogique pour les habitants et porteur de projet.
- **Au moment des projets situé en Natura 2000 :** instaurer avec les services compétents des échanges sur la mise en place des mesures et mettre en place un protocole de suivi.

La question des déchets, des transports publics et des modalités de la fréquentation de Scandola dépasse la compétence communale et les actions à cet égard ne peuvent être qu'indirectes.

LES INDICATEURS

La commune soumise à l'évaluation environnementale propose une série d'indicateurs de suivi sur l'état de l'environnement mais également autour des questions économiques et sociales. Ils doivent permettre de considérer dans le temps et l'espace les impacts du PLU sur ces sujets. Ils figurent dans un document indépendant. La

Le PLU révisé améliore les impacts du PLU approuvé en 2010 et prend mieux en compte les questions environnementales par les équipements réalisés, ceux à réaliser et le règlement proposé.
Le PLU révisé équilibre l'utilisation du territoire et se dote de moyen pour suivre les impacts.

I- LA CONDUITE DE LA PROCEDURE

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

1. Rappels de la procédure

La commune a délibéré le 17/11/2014 pour prescrire la révision du PLU, délibération qui précise les objectifs et les modalités de la concertation.

Les différentes étapes de la procédure sont :

- DCM de prescription du PLU----------17/11/2014
- Elaboration de l'Etat des lieux – Evaluation Environnementale – Rapport de présentation
- PADD et débat PADD ----------08/01/2019
- Zonage et Règlement /Annexes et servitudes
- Finalisation du rapport de présentation et évaluation environnementale
- Mise en forme du PLU arrêté
- **DCM d'arrêt ----------14/10/2019**
- Présentation à la CTPENAF – 23/01/2020
- Enquête Publique du 28/07/2020 au 11/09/2020
- DCM approbation – 29/03/2021

2. La concertation publique

La délibération de 17/11/2017 précise les modalités de concertation suivantes :

- Publication dans la presse
- Réunions publiques
- Permanences
- Mise à disposition des documents avec un registre

Elles ont toutes été mises en place. Le bilan de la concertation est tiré le jour de l'arrêt du PLU.

Compte tenu de la population totale, compte tenu de la nature des enjeux, les moyens de la concertation ont été suffisants. La population a été très présente durant le processus tant lors des réunions que par des prises de contact directes avec la mairie et le bureau d'études ;

L'attente des études techniques relatives à la réalisation de la place de Porto, de la réorganisation de la circulation et du stationnement, les études sur la STEP du village…ont retardé la finalisation du PLU . Aussi, les documents provisoires ont été mis à disposition du public une dernière fois avant le bilan de la concertation durant la période allant du 30/09 au 13/09/2019. Plusieurs demandes sont survenues à ce moment concernant : les risques naturels et la règlementation des zones UK/NK , la délimitation des EBC, la question des rehaussements ; le déclassement de Custarella alors que cette zone était classée en AU dans le PLU approuvé.

Le site internet d'Urba Corse a servi de support pour infirmer le public.
Extrait de la page web :

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

OTA

DOCUMENTS D'URBANISME

Document en vigueur : *PLU approuvé partiellement annulé*

Délibérations : *Révision générale*

Où trouver les documents de travail ?

- *mairie*

Réunions publiques :

- **"Un P.L.U, c'est quoi? - 2015 - Mairie**
- **Ota, demain! Venez débattre (Loi littoral, PADDUC, Risques Naturels...) 30 septembre 2016 - 15 h**

Permanences (accueil du public):

- *lundi 12 juin 2017 : de 9h à 13h en mairie - prendre RDV en mairie*
- *lundi 26 juin 2017 : de 9h à 17h en mairie*

Réunions avec Personnes Publiques associées :

- *20 octobre 2017 avec PPA - réunion non publique*

Etat d'avancement et mise à disposition des documents en mairie et/ou sur le site

- **PADD débattu** par le conseil municipal le **10 mars 2017 - redébattu le 27 juin 2017 - 3e débat janvier 2019**
- Mise à disposition du projet de PLU (PADD/Zonage)
- Dossier EBC à présenter au prochain conseil des sites disponible en mairie - avis favorable
- Mise à disposition du zonage et du réglement modifié et modernisé : février 2019
- **Mise à disposition des nouvelles pièces du PLU en cours de révision en mairie dès le 30/09**

	date	**Mesure de publicité**	**lieu**	**participants**
Réunion publique Un P.L.U c'est quoi ?	**2015**	Journal Affichage sur l'ensemble du territoire	Mairie	20-25
Réunion Publique Données agricoles et risques naturels	**30/09/2016**	Journal Affichage sur l'ensemble du territoire Site internet www.plu-corse.fr	Mairie	20
Mise à disposition des documents en mairie + registre	**Durant la procédure**	Journal Site internet www.plu-corse.fr	Mairie	2 remarques
2 Permanences	**13/06/2017 26/06/2017**	Journal Affichage mairie Site internet www.plu-corse.fr	Mairie	30 rdv
Courriers écrits – mails – appels téléphoniques – accueil du public au bureau d'études ou en mairie	**Durant la procédure**	Site internet www.plu-corse.fr mail mairie	Mairie – bureau d'études Ajaccio	Courriers, échanges avec monsieur le maire, appels téléphoniques

Le **bilan de la concertation a été tiré lors de la séance d'arrêt.** Il est annexé à la DCM.

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

3. La concertation avec les PPA

La commune d'Ota a sollicité les PPA durant la procédure d'élaboration afin de présenter les éléments de diagnostic, les enjeux et le PADD débattu.
Les échanges se sont centrés essentiellement sur les dispositions de la loi littoral sur le territoire, les effets du PADDUC et ceux de la décision du TA qui a annulé partiellement le PLU.
Il a été clairement souligné que le PLU en vigueur partiellement annulé comportait encore des zones constructibles non justifiées par la loi littoral et que ces corrections devraient être impérativement portées dans la révision.

La commune s'est rapprochée de l'AUE et de la préfecture pour les questions relatives à l'occupation du DPM. Les projets structurants de la commune ont été évoqués afin de mettre en œuvre les meilleurs outils juridiques pour leur réalisation.

La commune ayant entrepris parallèlement la mise en place d'un SPR pour donner suite à la ZPPAUP qui avait été commencée plusieurs années en arrière, l'UDAP et l'ABF en particulier ont pu donner au fur et à mesure des avis sur les aspects architecturaux.

Les services « Risques » de l'Etat ont également été consultés donnant lieu à une décision commune, celle de lancer un PPR multi-risques.

Les services agricoles ont généralement transmis des avis écrits sur les documents de travail qui leur ont été transmis. Des comptes-rendus de réunion ont permis de maintenir l'ensemble des PPA au courant de l'avancement du PLU et des décisions.

Pour les questions économiques, la CCI et la CM n'ont pas participé.

La concertation avec les PPA a permis d'approfondir la démarche PLU mais aussi d'enrichir la démarche de développement communal par une gestion plus dynamique des sujets évoqués.

Réunion de travail	date	lieu	participants	Ordre du jour
- avec les PPA		Mairie	DDTM/AUE/UDAP/	Projet 2 de la Révision du P.L.U
- ABF		Mairie	ABF Bureau d'études	Ecriture du règlement

Aucune association agréée n'a sollicité la commune pour être associée à la procédure.
Aucune commune voisine n'a fait la demande de participer à l'élaboration du PLU.
L'intercommunalité n'a émis aucun avis sur la phase de travail du PLU.

4. Les avis des PPA à l'arrêt du PLU

La commune d'Ota étant une commune littorale, elle est soumise à l'évaluation environnementale.
La MRAe émettra donc un avis dans la phase « Avis des PPA ».

Sont invités à donner un avis les PPA suivants :

- DDTM
- DREAL/MRAe
- ABF
- CRPF
- INAO
- Centre régional de la Conchyliculture
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des métiers
- Chambre d'Agriculture
- L'EPCI Spelunca-Liamone

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

- Le PNRC

Les documents pourront être transmis pour avis aux communes limitrophes en faisant la demande tout comme aux associations d'intérêt général.

Les PPA suivants ont émis un avis qui a été joint au dossier d'enquête publique :
- Chambre d'Agriculture – 28/01/2020
- INAO – 27/01/2020
- Préfecture de Corse – 25/02/2020
- Autorité environnementale – MRAe – 2020-AC3

Les avis sont annexés dans le dossier du PLU approuvé.

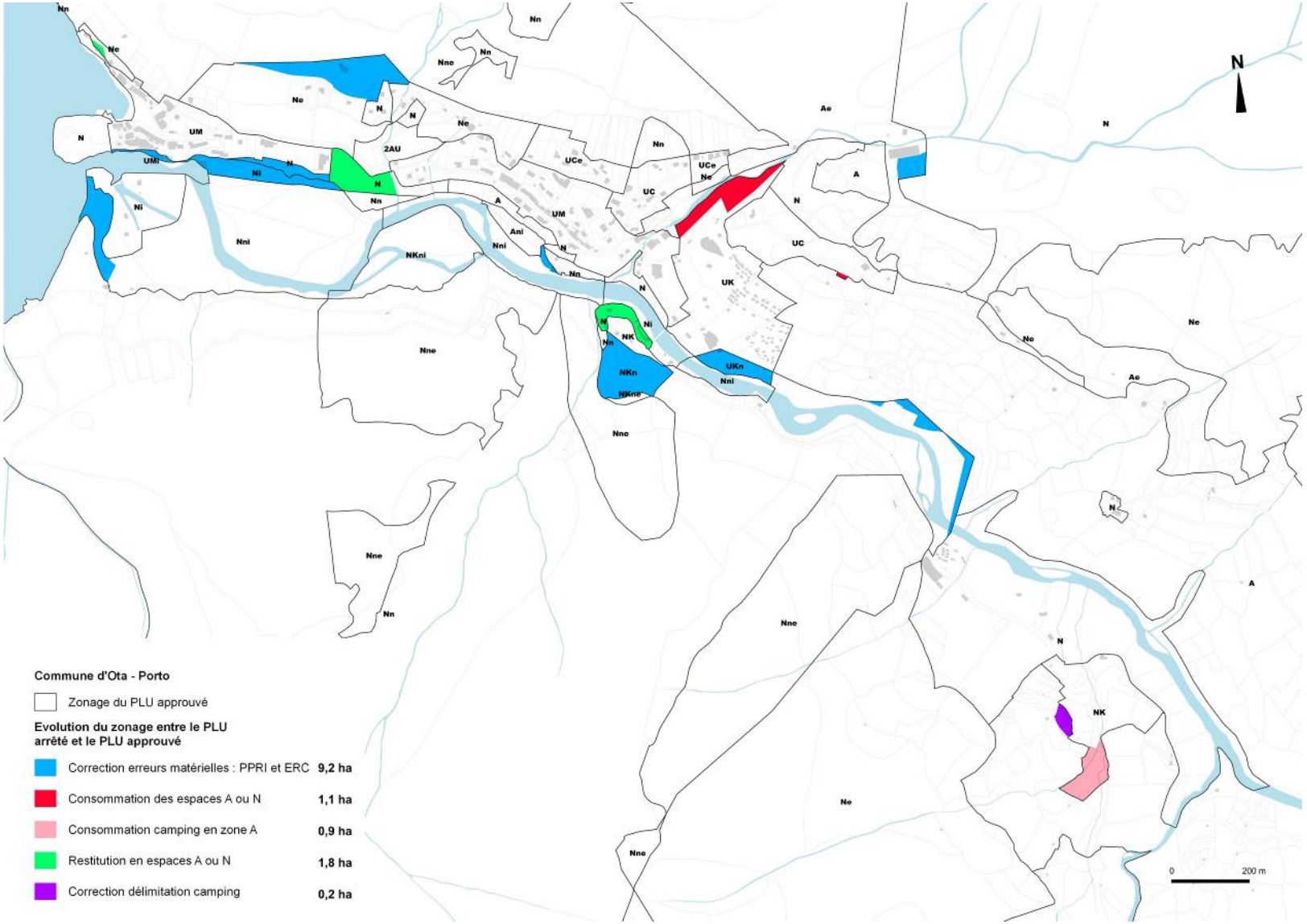
5. L'enquête publique et l'approbation du PLU

L'enquête publique s'est tenue entre le 28/07/2020 et le 11/09/2020. Le commissaire enquêteur a remis ses conclusions le 18/10/2020 et a émis un avis favorable avec deux réserves :
- Détailler l'OAP de la zone UMg
- Réaliser une OAP sur le secteur de Suaglione.

Les conclusions de l'enquête publique, les avis des PPA ont été considérées par le conseil municipal avant l'approbation du PLU afin d'améliorer le document sans toutefois remettre en question l'économie générale du plan. Le PADD n'a pas fait l'objet de changement.

La délibération d'approbation du 29/03/2021 détaille en annexe l'ensemble des points ayant évolué et les décisions prises entre le document arrêté et le document approuvé.

Les principales évolutions du document se traduit par :
- Des corrections matérielles concernant le PPRi et les ERC sans modifications de la vocation des zones A ou N.
- Des réductions de zones U et AU pour des raisons environnementales essentiellement et de continuité urbaine
- De corrections portant sur les contours des campings existants



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

II- LES CHOIX RETENUS

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

1. Choix d'aménagement et de développement

1.1. Les objectifs de développement

La révision du PLU d'Ota permet de tirer un bilan de ce premier et d'ajuster et réorienter les premiers choix ; il le fait dans un contexte réglementaire nouveau.

Le diagnostic territorial tire le portrait d'une commune littorale au profil multiple, entre ruralité et urbanité polarisante à forte vocation touristique dans un bassin de vie fortement contraint :

- sa position géographique très excentrée des pôles régionaux dans un des bassins de vie les plus dépeuplé de la région,
- son niveau démographique fragilisé par les départs durant ces 5 dernières années
- une économie locale fortement axée sur le tourisme
- un site très exposé aux risques naturels qui ajoutent de la contrainte aux dispositions de la loi littoral
- le défi constant pour trouver l'équilibre entre protection/développement

La commune s'est déjà engagée dans certains de ces choix notamment en matière de cadre de vie et de gestion des risques. Consciente de **l'urgence à requalifier ses espaces publics** pour entraîner un **renouveau économique et social,** la commune souhaite avancer dans des délais courts car l'ampleur de ces dossiers requiert des chantiers longs et coûteux. Les montages financiers sont en cours après validations des autorisations**. L'aménagement du territoire se déroule en un temps long** et ses effets sur le développement sont eux aussi à venir mais il est essentiel de lancer concrètement le projet communal par des actions concrètes que le PLU articulent dans une vision plus globale.

1.2. Les choix du PADD

Le PADD expose les choix du projet de développement qui ont une traduction règlementaire dans le PLU dans les plans de zonage et le règlement écrit qui l'accompagne.

Dans ce contexte, le PLU a été engagé dans une révision dans le but de :

- ***Diversifier le parc de logements***
- ***Densifier Porto et Ota en intégrant les risques***
- ***Diversifier et renforcer le tissu économique dans sa réalité locale***
- ***Valoriser le patrimoine comme élément du cadre de vie et plus-value économique***
- ***Améliorer l'intégration des questions environnementales dans le projet de développement et les choix réglementaires.***

Les enjeux liés aux transports et aux déplacements *sont ici secondaires dans un territoire désertifié, étendu et éloigné des centres urbains. Ces enjeux sont plutôt orientés vers* ***la gestion saisonnière de la circulation et du stationnement. (extrait PADD)***

Avec plus de 500 habitants, un tissu économique ancien et expérimenté, Ota se positionne avec **une sage ambition dans un environnement exceptionnel**. Sage car le développement économique doit se requestionner dans un contexte environnemental vulnérable et trouver la réponse juste. Et cela d'autant plus que ce pôle urbain secondaire certes dans le tissu régional, entraîne avec lui toute une micro-région touchée pare de multiples contraintes. Or, dépeuplé ne veut pas dire dévitalisée et c'est là, où le PLU intervient comme outil de synthèse dans le regard que porte la commune sur un avenir de 10-15 ans. Les décisions d'aujourd'hui construisant la commune de demain, il doit répondre tant à l'urgence des attentes locales qu'aux exigences à long terme d'un site UNESCO de cette envergure.

Le seuil démographique est ici indissociable de la force d'attraction du territoire et de sa capacité à générer une dynamique de développement. C'est donc une des priorités qui demande un investissement réel dans l'adaptation du parc de logements aux besoins des populations. Il y a en effet des attendes et des besoins multiples car la commune réunit des actifs de tous âges, des groupes sociaux aux revenus très différents, des personnes à la quête d'une vie « rurale », des

nouveaux acteurs… Certains départs, non significatifs par leurs volumes, soulignent l'effet des prix sur les choix du lieu de vie ; la typologie de l'habitat aussi. Le PLU se questionnera dons sur l'équilibre à) trouver entre logements individuels, logements collectifs, …et dans la manière d'atteindre les populations permanentes alors que la résidence secondaire gagne du terrain par les départs constatés mais aussi par le succès des locations saisonnières privés non professionnelles. **Dans ce contexte engageant, la commune se donne comme objectif de s'accroître d'environ 120 habitants.** Cette évolution requiert un temps de mise en place des réponses (temps des études, de lancement des chantiers, commercialisation) dont les échéances sont difficiles à établir d'où une **projection entre 10 et 15 ans.**

Le tourisme restant le pilier fort de l'économie locale la place des résidences secondaires dans le tissu existant aura vraisemblablement tendance à se maintenir. Le PLU interviendra sur le parc nouveau.

Le souhait de la commune de consolider le tissu économique existant en soutenant la modernisation des établissements, anciens pour certains ; ou encore leur diversification. Malheureusement, la commune aurait besoin d'une zone d'activités pour développer des filières artisanales souvent incompatibles avec les zones urbaines résidentielles. Incompatible avec la loi littoral, le PLU révisé supprime le secteur de Custarella mais compte sur les nouvelles dispositions issues de la loi ELAN pour que le PADDUC se prononce sur les limites géographiques à partir desquelles la commune pourra appliquer le cadre règlementaire de la loi montagne. Une fois le PADDUC révisé, la commune pourra en faire de même. Entre temps, il faut compter sur un engagement fort de l'intercommunalité pour élaborer un SCOT étant donné que la compétence économique appartient désormais à celle-ci.
En dernier lieu, les investissements communaux de plusieurs millions d'euros correspondent à son champ de compétence en ayant conscience **du potentiel de levier qu'ils peuvent avoir sur le secteur privé**. Celui-ci à son tour pourra bénéficier de ces conditions nouvelles pour investir, stabiliser les emplois ou en créer d'autres. Dans tous les domaines, l'économie locale bénéficie d'atouts encore sous-exploité : agriculture, services à la population, artisanat spécialisé, tourisme**….. Le territoire à haute qualité environnementale** offre en plus de bonnes conditions **pour traiter toutes ces filières sous l'angle durable et écologique, opportunité, nécessité et enjeu en même temps.**

En matière de consommation d'espace, la densité urbaine et la très faible évolution de ces 5 dernières années montrent une faible consommation. Le PLU s'engage donc dans une démarche qualitative avec une réflexion globale ; la cohérence du paysage urbain à créer comme celle de son fonctionnement nécessite une certaine échelle. Les OAP et les projets d'ensemble permettent cette approche et facilitent la mise en œuvre des objectifs.

Pour concrétiser les orientations de développement, la commune a retenu deux secteurs : Porto et Vaita. Ces espaces sont d'échelle pertinente pour établir une interaction intéressante entre perspectives publiques et intervention privé. De plus, les limites géographiques ont été fixées par les PA déposés et le haut niveau de contrainte du territoire.

Les thématiques du numérique et de transport sont secondaires dans un espace rural qui dépend des politiques régionales plus que de décisions locales.

2. Mise en œuvre du PADD

AXES DE DEVELOPPEMENT	Mise en œuvre – principales règles
- ***Diversifier le parc de logements***	- Secteur UMg pour des opérations d'ensemble - Objectif de logement en primo-accession à 20% dans le PADD mais 40% dans le règlement en y ajoutant les logements intermédiaires - Projet de logement de type HLM sur le terrain communal
- ***Densifier Porto et Ota en intégrant les risques***	- Densité de 30-40 logt/ha en zone UM - Densité de 10 logements/ha en zone UC soit le double de celle constatée - Opération d'ensemble - Périmètre resserré - Soutenir le logement collectif - Application des restrictions dans un secteur « e »
- ***Diversifier et renforcer le tissu économique dans sa réalité locale***	- RDC commerciaux en UMg aval de la RD84 - Fonction mixte des zones UM et UC, AUV avec un règlement adapté - Zone agricole ciblée pour favoriser l'arboriculture et le maraîchage - Extension possible des installations existantes - Diversification des activités en zone UK autorisée
- ***Valoriser le patrimoine comme élément du cadre de vie et plus-value économique***	- Règlement adapté selon les sites (Ota, Porto, Vaita) - SPR en cours à Ota - Adaptation des règles de volumétrie, de hauteurs …suivant les impacts dans la pente et le paysage. - Proposition de réorganisation de la plaine du Porto
- ***Améliorer l'intégration des questions environnementales dans le projet de développement et les choix réglementaires.***	- Prise en compte des incidences sur le site NATURA 2000 dans la zone UM avec un règlement qui favorise les espaces verts (40%) et en précise les essences ; gestion adaptée de l'éclairage vis-à-vis des zone N - Limitation sur l'imperméabilisation des sols - Règles pour la gestion des eaux pluviales - Règlement sur l'éclairage - Appui de l'éco-construction en augmentant l'emprise au sol de 10% en UMg - Règlement dissuasif pour limiter les coupes d'arbres en zone UC, UM - Règlement pour les campings naturels - Aucun renforcement des constructions en arrière-plage - Proposition de réorganisation de la plaine du Porto

*SPR : secteur patrimonial remarquable

3. Le choix des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

La commune a tiré le bilan de son PLU approuvé et constate que celui-ci dépourvu d'OAP même optionnelle à l'époque, n'a pas généré la dynamique territoriale attendue tant sur les aspects économiques et d'habitat. La commune est consciente que celle-ci a été freinée par la longueur des travaux de mise en place des réseaux d'eau et d'assainissement qui ont inéluctablement bloqué des projets. Aussi, elle prend acte que les dynamiques du marché foncier et immobilier sont exsangues pour des raisons structurelles. Afin de remédier à cela, la commune prend deux décisions concomitantes et complémentaires :

- Moderniser et améliorer l'image de Porto-Vaita nécessaire à une forme de renouveau, socle de l'attractivité du territoire
- Conditionner le développement par une politique urbaine plus ambitieuse et directrice à travers le PADD et les OAP.

Les OAP démontrent ici la nécessaire coordination et complémentarité de l'action publique et privée pour aménager le territoire. La localisation des OAP est liée à plusieurs aspects :

- le respect de la continuité urbaine dans le cadre de la loi littoral
- les contraintes géographiques (risques naturels, topographie)
- les espaces stratégiques pour le développement urbain (économique et social)
- les caractéristiques du foncier ;

La commune décline donc les projets urbains de Porto en OAP afin de préciser au mieux les intentions du PADD qui sont de conforter la polarité littorale en intégrant les questions paysagères et de risques naturels. Les contraintes géographiques limites ici fortement les disponibilités foncières exigeant une grande attention à leur utilisation. Le PLU veille également à trouver l'équilibre dans la typologie de l'habitat.

Le PLU retient donc 3 OAP qui sont :

1- **OAP1 sectorielle Marine de Porto** : renforcement de l'espace urbain par une requalification des espaces publics et une extension urbaine intégrée
2- **OAP2 sectorielle de Vaita** – Réaménagement des espaces de circulation pour affirmer l'espace urbain et ses fonctions
3- **OAP3 sectorielle de Suaglione-Casarone** – extension urbaine

3.1 Les OAP sectorielles

Article R151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

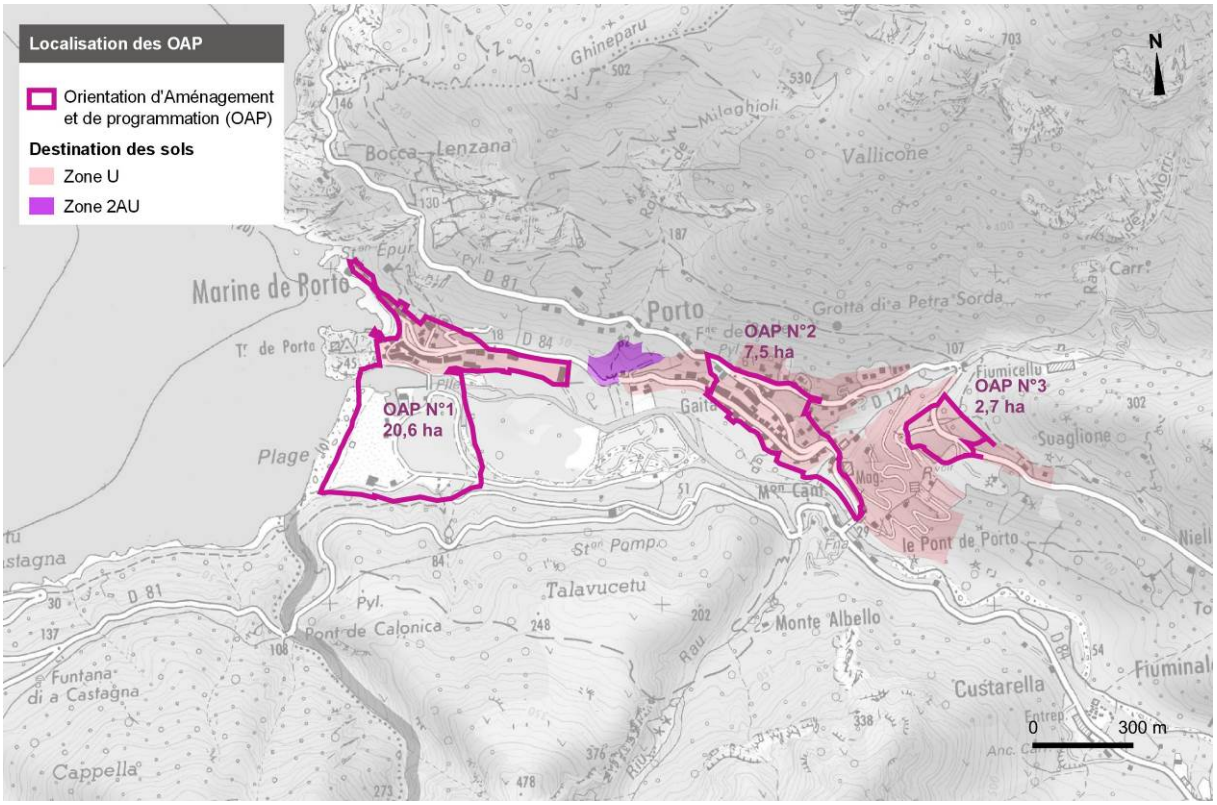
Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R.151-6 qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.
Il s'agira ici de considérer le paysage à l'échelle de la vallée, les lisières avec le Porto et les densités urbaines et le parti architectural dans une topographie contraignante. Le tout en confortant la trame urbaine existante et l'identité très forte du site.

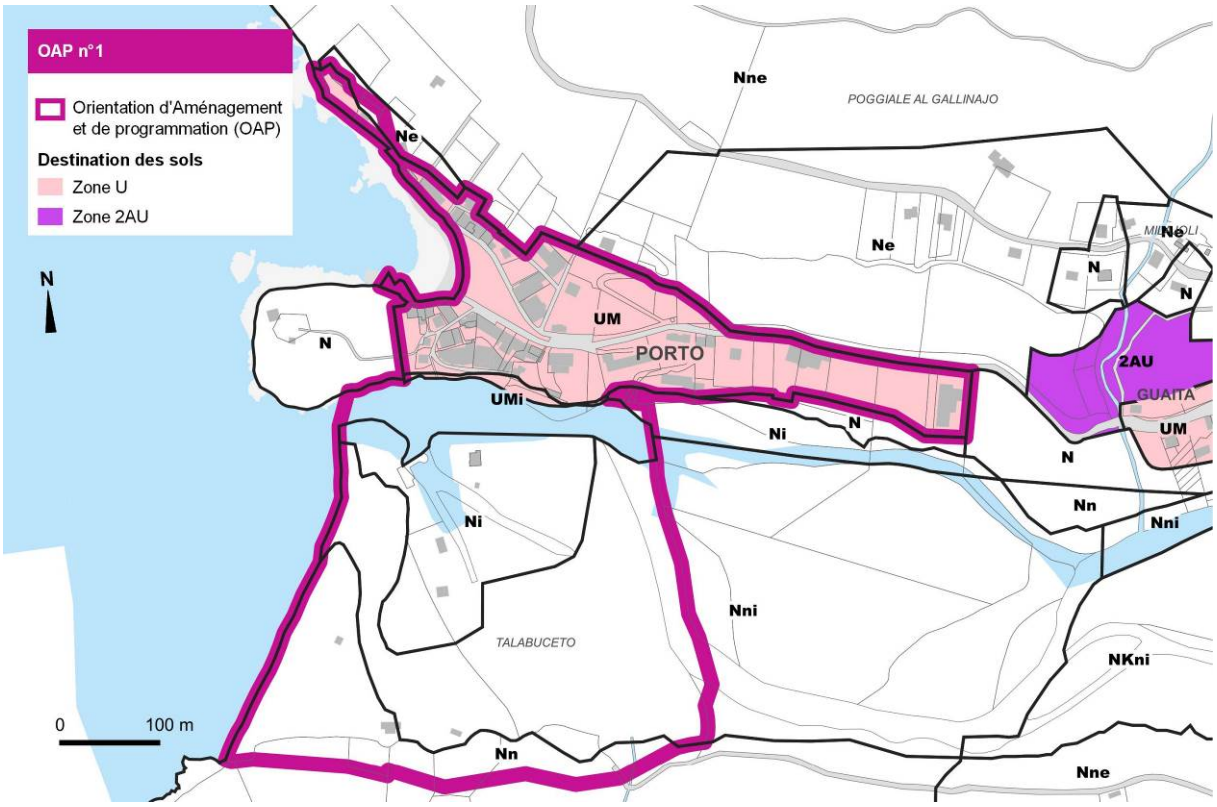
L'OAP de la basse vallée du Porto englobe l'entité géographique entre la Marine avec la plage. Elle cerne les aménagements de protection du site, de requalification paysagère et de sécurisation face aux risques naturels qui incombe directement la collectivité ; à **l'entrée est de Porto,** elle est bornée par les espaces en continuité urbaine de part et d'autre de la route et par les

contraintes imposées par les limites des sites exposés aux risques éboulis et mouvement de terrain. La réflexion menée par la commune sur la basse vallée en termes de circulations-stationnement demande qu'elle soit doublée d'une attention toute particulière sur l'évolution de l'espace bâti. La complémentarité des opérations privées et publiques est fondamentale dans la mise en œuvre réussie du projet communal.
L'ensemble des équipements est en place pour assumer la prise en charge de ces opérations. La **période concernée sera de 10 ans** compte tenu de la proportion des projets tant sur le privé comme sur le public. La commune démarrera cependant les aménagements **dans la plaine dès 2020.**
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU demandera une nouvelle OAP.

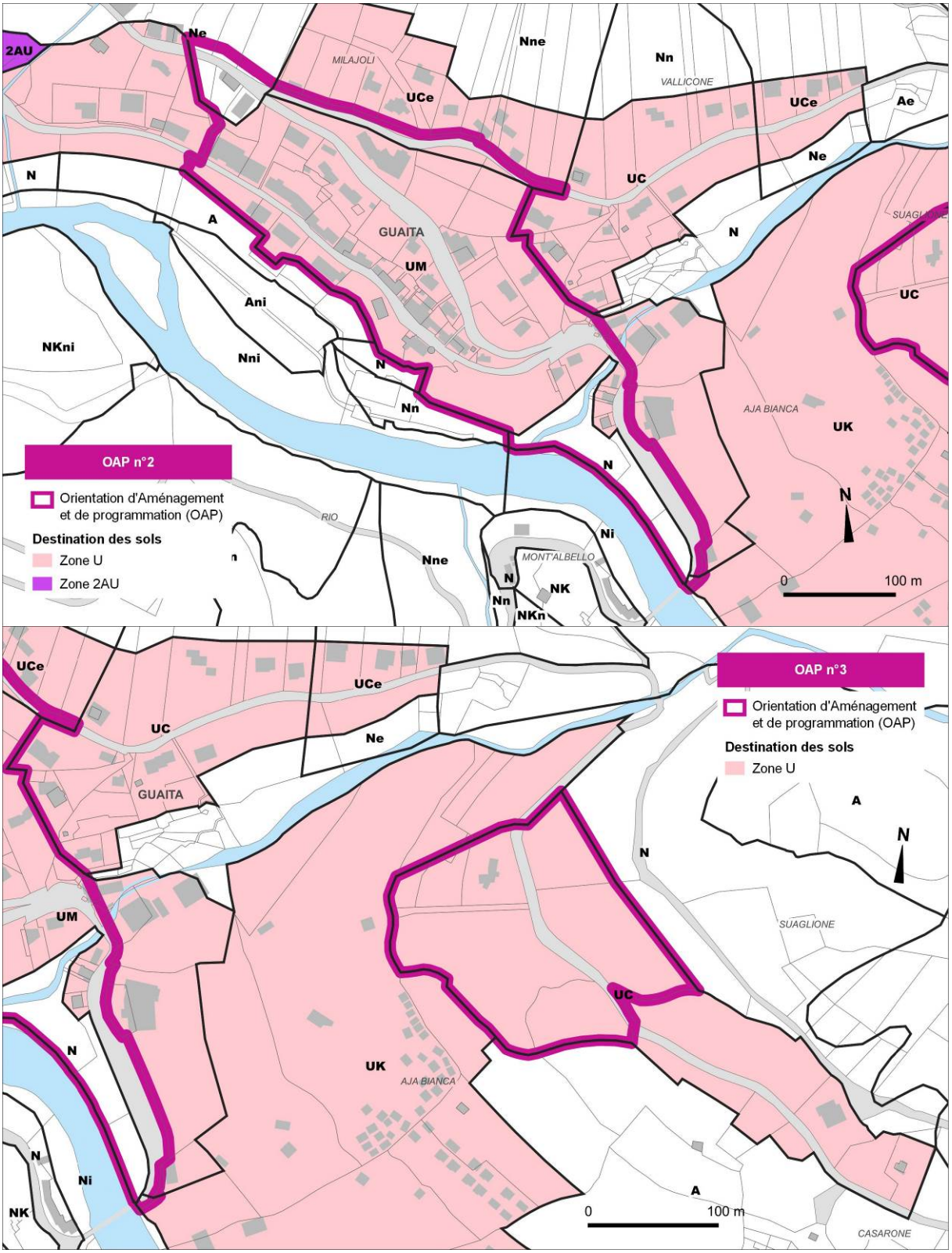
L'OAP2 sectorielle de Vaita se justifie par le besoin de requalifier la traversée urbaine et de conforter la centralité de ce lieu de vie, en amont de Porto-marine et à l'entrée de la route qui accède au village. L'espace routier prend ici le dessus sur l'espace de vie. Cet outil permet d'aborder des orientations tant sur le domaine public que privé avec un seul objectif qualitatif. C'est une OAP thématique qui concernera particulièrement les collectivités concernées, à savoir commune, CDC et Etat.
De manière générale, l'intervention de l'ABF et/ou de l'inspecteur des sites apporte une garantie à l'instruction des projets et à l'évolution qualitative du site.
La mise en œuvre de ces aménagements sera programmée après l'OAP 1, soit à **partir de 2023.**

L'OAP3 sectorielle de Suaglione Casarone se justifie par le besoin d'une extension urbaine qui se réalise en dehors de l'espace Natura 2000 et des espaces exposés aux risques « mouvements de terrain ». L'extension le long de la RD124 dit route du village offre des espaces en continuité de Vaita, ayant une bonne accessibilité et une bonne exposition. Cet espace étant peu bâti offre un ensemble foncier adapté à la réalisation d'un projet d'habitat groupé tout en ayant l'objectif d'aménagement l'entrée de la station en conservant ou créant des ambiances de qualité. Il s'agit ici de proposer les conditions d'un aménagement urbain qui favorise un habitat groupé destiné à des logements de taille adaptée pour les familles, jeunes et célibataires à des prix d'achat ou de location adaptés à des pouvoirs d'achat moyens à faibles. L'OAP fixe des orientations paysagères, de mixité sociale et un cadre urbain. A minima la zone prévoit 40% en primo-accession mais vise à atteindre une mixité en incitant le porteur de projet à créer des logements locatifs ou en accession libre pour d'autres classes sociales et types de ménages.





PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

4. Traduction du projet dans le zonage

4.1 Le zonage du PLU

La révision du PLU prend partiellement acte de l'état des lieux du PLU approuvé sachant que plusieurs éléments majeurs apportent des modifications profondes :

- La décision du TA sur le secteur de Casarone
- L'ajustement des sites exposés aux aléas de risques naturels
- Les dispositions du PADDUC à l'égard des terres agricoles
- Les objectifs fixés par le conseil municipal après un premier bilan du PLU approuvé
- Les projets communaux

La révision provoque donc une relocalisation des zones urbaines, naturelles et agricoles et une baisse des espaces ouverts à l'urbanisation. Cette baisse est de :

L'évolution vis-à-vis du document antérieur s'observe dans :

- la suppression des zones de type U à Custarella en absence de village ou d'agglomération permettant le maintien d'une telle zone
- la réduction des zones constructibles le long de la RD124 suivant les conclusions du TA eu égard à la discontinuité, eu égard à l'absence des équipements et à l'évaluation ajustée des besoins du territoire ; sans omettre ici la valeur agricole de certaines parcelles.
- l'ajustement vis-à-vis des bases de données identifiant les secteurs exposés au risque naturel

Le PLU approuvé en 2010	Le PLU révisé – 2021	Evolution ha
Zone N: 3380 ha	3325,00 ha	- 55 ha
Zone A: 371 ha	443,00 ha	+72 ha
Zone U: 44,7 ha	42,7 ha	-2 ha
Zone AU : 12,70 ha	0,00 ha	-12,70 ha
Zone 2AU : 7,44 h	1,60 ha	-5,84 ha

La révision induit l'évolution suivante :
- une évolution des zones agricoles de +72 ha
- une réduction des zones naturelles de -55 ha
-une réduction des espaces urbains et à urbaniser de 8,54 ha (hors zone annulée par le TA -12 ha)

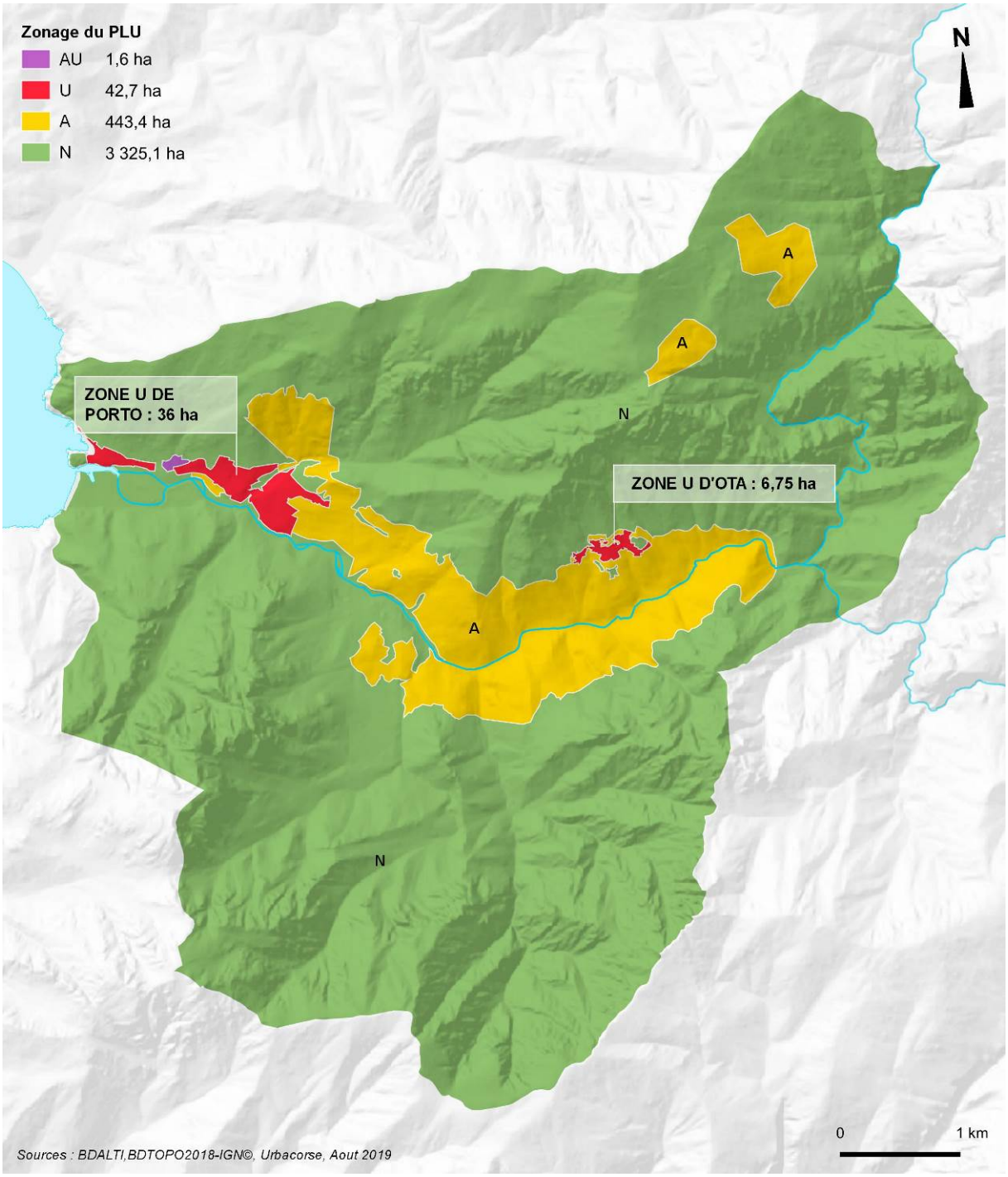
Le PLU approuvé après conclusions du commissaire enquêteur, et avis des PPA induit :
- une consommation nouvelle de 14,2 ha (en incluant les campings urbains de 9,6 ha qui passent de N à U)
- une restitution de 2,7 ha (cf. Carte Bilan de la consommation)

Le zonage révisé découle donc **du déterminisme naturel même au cœur des zones bâties et des restrictions infligées par la continuité urbaine de la loi littoral**. De ce fait, les possibilités géographiques sont fortement restreintes. Le projet communal intègre donc cette donnée en amont, dans les choix et objectifs qu'il se fixe.

ZONES	TYPE Zone	SURFACE ha
Zone UM	U	16,2
Zone UV	U	6,7
Zone UK	U	10,2
Zone UC	U	9,6
Zone 2AU		1,6
Zone N	N	3325
Dont Secteur Nt1	N	0,6
Secteur Nt2	N	0,1
Secteur Nn	N	499,2
Zone NK	N	12,8
Zone A	A	443

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Dont Secteur An	**0,8**	
Secteur Aj	**18,9**	
Secteur Ap	**191,2**	



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

	Définition	Zone	Surface	%
Zone urbaine	les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. -	**UM** : secteur urbain dense de la basse vallée intégrant Porto et Vaita ; **UC** : secteur urbain ou urbanisé de densité moyenne à forte ayant une vocation résidentielle dominante en périphérie immédiate de la zone UM **UK** : zone de camping intégré au tissu urbaine par sa localisation, les caractéristiques de ses aménagements et la densité des logements présents **UV** Zone du village en attente de la réalisation de la STEP		
Zone à urbaniser	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. .	**2AU**	44,30 ha	1,16%

Zone Naturelle	les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. -	Zone N Zone NG : camping situé dans un espace à vocation naturelle	3325 ha	87%
Zone Agricole	les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Zone A	443,4 ha	11,6%

Secteurs			**Zone U**	**Zone A**	**Zone N**
Risques naturels					
	sm	secteur exposé à l'aléa de submersion marine - atlas			**x**
	e	Secteur exposé aux mouvements de terrains et chutes de blocs	**x**	**X**	**x**
	i	PPRI de Porto – servitude d'utilité publique			**x**
Loi littoral	**n-**	dispositions applicables aux espaces remarquables de la loi littoral		**X**	**x**
	EPR	Espaces Proches du Rivage dispositions de la loi littoral		**X**	**x**
Protection du patrimoine et paysage	**j**	jardins existants ou à créer		**X**	
	ESA – aplat jaune			**X**	
	EBC			**X**	**x**
Dispositions diverses	**g**	Secteur destiné à la réalisation d'un projet d'ensemble en une ou plusieurs fois	**x**		
	t	Secteur destiné à des équipements publics ou aménagement public 1 – cimetière du village 2- STEP du village 3-stade communal	**x**		**x**

Le zonage identifie les zones U, N et A sur l'ensemble du territoire avec une déclinaison par secteurs spécifiques sur lesquels la réglementation sera adaptée. La commune n'a pas identifié de

zone en attente d'urbanisation (AU) dès lors que celle-ci n'a pas envisagé d'investir sur des parcelles non desservies et que la priorité est donnée aux projets à court et moyen terme.

4.2 Les zones U et AU du PLU révisé

Les zones urbaines découlent directement des formes urbaines identifiées au préalable par le diagnostic territorial. Selon leurs particularités architecturales et urbaines, selon leur fonction, elles se déclinent en plusieurs zones qui conservent une certaine logique avec le document précédent. Selon que les équipements sont suffisants ou pas, la zone est classée en AU ou U :

- Zone UM : cœur urbain de la Marine de Porto et Vaita
- Zone UC : quartier périphérie moins dense de Porto et Vaita
- Zone UK : camping urbain
- Zone UV : le village en attente de la STEP.
- Zone 2AU : extension urbaine à long terme entre Porto et Vaita.

La zone UM identifie **le cœur de Porto Marine et Vaita** alors que les extensions urbaines sont en périphérie le long des RD classées en UC et se caractérisent par une densité moindre imposée par des pentes plus accentuées. Au Sud, le Porto matérialise les limites de la zone sur les parcelles suffisamment équipées. Elle trouve ses limites dans celles des secteurs exposés au risque, par rapport aux EBC, ou encore par rapport à la géographie des lieux. Le règlement veille à permettre le maintien et le renforcement des fonctions économiques et résidentielles avec un appui particulier pour la diversification des types de logements.

Ce site compte également une zone 2AU en périphérie ouest de Vaita et aux abords des RD. En absence des réseaux et face aux caractéristiques du relief et des impacts, ce secteur n'est pas prioritaire. Il est attendu une opération d'ensemble qui proposera des fonctions résidentielles adaptées à une population locale et un soin sera apportée à son insertion dans le paysage comme dans une zone inscrite dans Natura 2000.

Le risque de submersion marine en aplat rouge sur le plan désigne un secteur strictement inconstructible dont les limites géographiques sont imposées par la base de données du PAC tout comme celle qui concerne le secteur UCe pour le risque éboulis.



Porto

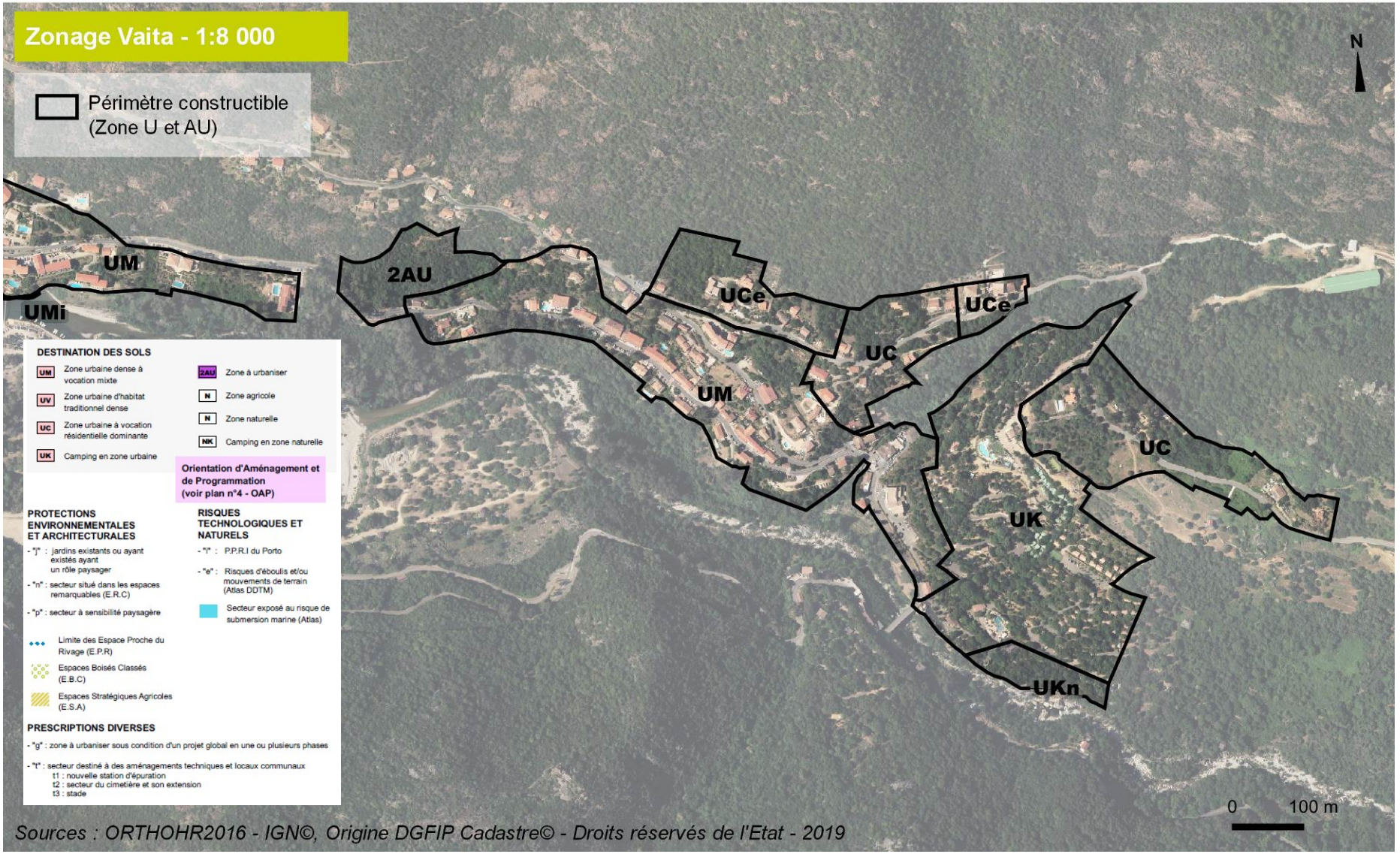


Vaita

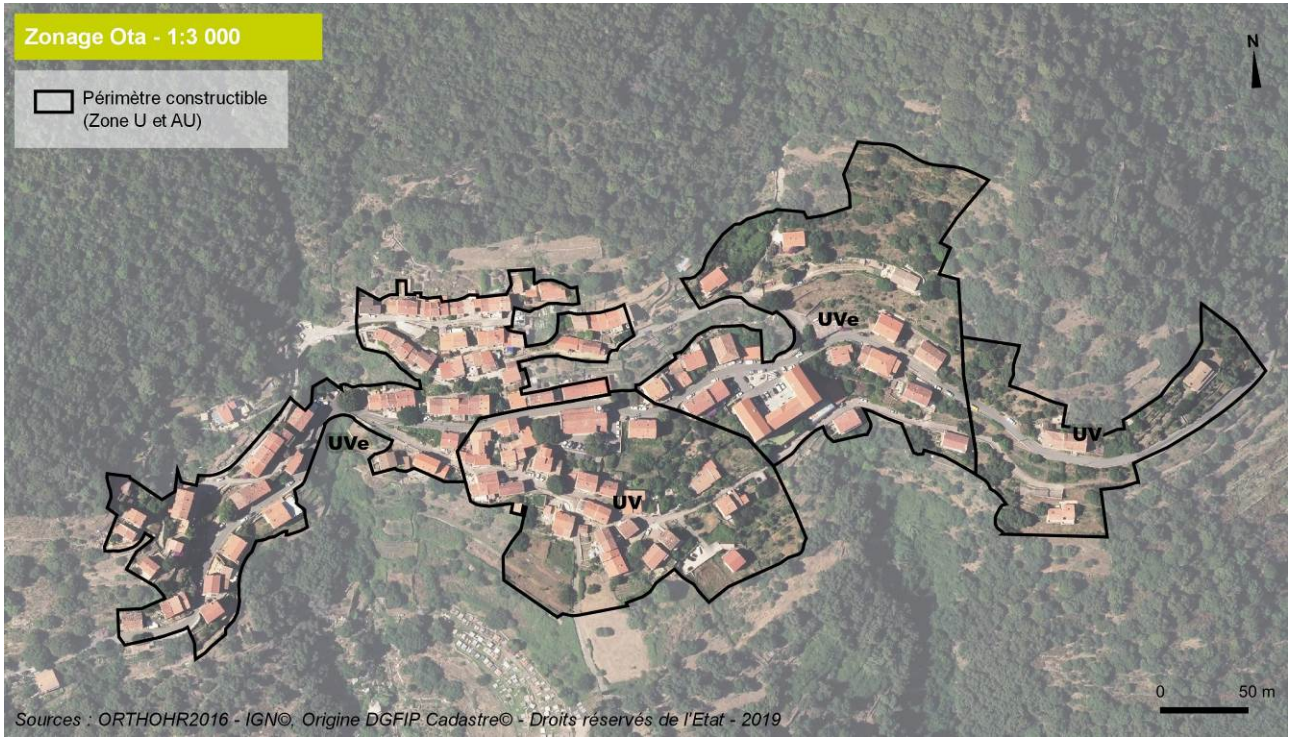


PORTO VAITA Zonage PLU Révisé 1 – Extrait du plan – Légende ci-après

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



Le village - Zonage PLU Révisé 1 – Extrait du plan -

DESTINATION DES SOLS

- UM : Zone urbaine dense à vocation mixte
- UV : Zone urbaine d'habitat traditionnel dense
- UC : Zone urbaine à vocation résidentielle dominante
- UK : Camping en zone urbaine
- 2AU : Zone à urbaniser
- N : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- NK : Camping en zone naturelle

Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir plan n°4 - OAP)

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

- "j" : jardins existants ou ayant existés ayant un rôle paysager
- "n" : secteur situé dans les espaces remarquables (E.R.C)
- "p" : secteur à sensibilité paysagère
- Limite des Espace Proche du Rivage (E.P.R)
- Espaces Boisés Classés (E.B.C)
- Espaces Stratégiques Agricoles (E.S.A)

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

- "i" : P.P.R.I du Porto
- "e" : Risques d'éboulis et/ou mouvements de terrain (Atlas DDTM)
- Secteur exposé au risque de submersion marine (Atlas)

PRESCRIPTIONS DIVERSES

- "g" : zone à urbaniser sous condition d'un projet global en une ou plusieurs phases
- "t" : secteur destiné à des aménagements techniques et locaux communaux
  - t1 : nouvelle station d'épuration
  - t2 : secteur du cimetière et son extension
  - t3 : stade

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



La vocation touristique de Porto-Ota explique la présence de nombreux campings dont les caractéristiques actuelles permettent de les classer en deux catégories :

- les campings urbains
- les campings naturels.

En effet, les établissements existants sur Vaita ont un classement de 4 étoiles induisant ainsi des aménagements importants tant en termes de voiries, d'équipements et d'offre en hébergements. L'analyse fine du site permet **d'identifier une continuité de ces établissements avec le tissu urbain** environnant par les voies et accès, et la densité bâtie comme la densité humaine qui s'y héberge, même saisonnièrement. De ce fait, **les campings ont été classés en zone UK** suivant leur emprise autorisée afin de proposer un règlement distinct et adapté. Vaita et Porto se caractérisent par des zones bâties denses dans lesquelles se concentrent toutes les fonctions urbaines ; autour de celles-ci on observe un tissu bâti plus diffus et plus spécialisé. En effet à l'entrée nord, la vocation résidentielle est dominante alors qu'à l'entrée sud, c'est la vocation économique qui prédomine. La disposition des constructions le long de la RD permet de rattacher ces quartiers au cœur de la zone UM.








Caractéristiques du camping Les Oliviers.

A titre de rappel concernant les campings, ils sont soumis aux mêmes dispositions que les espaces urbains en loi littoral. Ainsi, toute extension ne peut être autorisée qu'en continuité d'une agglomération ou d'un village sous conditions des autorisations. L'extension s'entend par extension du périmètre de l'établissement mais aussi pour tout accroissement de la capacité d'accueil à l'intérieur de l'établissement par l'ajout d'hébergements touristiques.
C'est pourquoi, on distingue à Ota deux types de campings : le camping urbain et le camping en zone naturelle.

Il n'est pas possible de définir un zonage type pour les campings, ce dernier dépendant de la consistance du camping et de l'environnement dans lequel il est implanté. Cependant, le zonage agricole doit être exclu, une zone à usage de camping ne répondant pas à la définition des zones A fixée à l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme à savoir des secteurs "à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres".

Si le camping comprend peu d'aménagements en dur et que les emplacements sont majoritairement affectés à des tentes et des caravanes, il pourra être classé en zone naturelle sur le fondement du 3° de l'article R. 151-24, à savoir des secteurs à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels. Exceptionnellement, un classement en zone N sur le fondement du 1° du même article, à savoir des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sera justifié par exemple pour des campings implantés en site inscrit. Tout autre fondement de classement du camping en zone N[3] serait constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation.

Pour les campings qui au contraire comprennent de nombreux aménagements (piscine en plein air ou couverte, aires de jeux, terrains de sport, restaurant, ...) et/ou dont les emplacements sont majoritairement occupés par des résidences mobiles de loisir ou des habitations légères de loisir, il conviendra d'adopter un zonage U, dont la vocation sera d'accueillir des installations et constructions liées à l'hôtellerie de plein air ou aux loisirs, vocation qui sera justifiée dans le rapport de présentation. Dans le cadre de la création d'un nouveau camping de ce type, il conviendra de définir un zonage AU et des orientations d'aménagement et de programmation associées.

Pour les campings situés en zone N, il convient de rappeler que la réglementation encadre strictement les constructions autorisées dans ces zones. En effet, seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination des bâtiments identifiés au PLU ;
- les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants.

Par conséquent, lorsque des constructions sont prévues, comme des sanitaires, douches ou d'autres constructions dans le cadre de mises aux normes, il conviendra de délimiter au sein du camping un STECAL destiné à accueillir ces nouvelles constructions.

Source : Urba-info la lettre de la législation de l'urbanisme – juillet-août 2018

Précisons cependant qu'en loi littoral, les STECAL ne sont pas admis.

Dans ces zones UC, la topographie crée une contrainte certaine qui oblige à limiter la densification tant pour des questions de configuration du site que pour des questions de cohérence et de qualité paysagère. Dans les deux cas, le traitement du paysage routier constitue un enjeu qualitatif car il s'agit des entrées de Porto. Cet objectif est en cohérence avec le programme de travaux envisagés par la commune sur les espaces publics de Porto-Vaita.




Entrée Sud de Porto

Vers l'est, c'est la zone UK qui marque la lisière de la forme urbaine mais le long de la route du village se détache quelques constructions d'habitat. Il y a là, un espace propice à l'extension urbaine pour les raisons suivantes :

- La continuité urbaine
- L'absence de risques naturels
- Le relief favorable (terrasses et pentes modérées)
- L'accessibilité et la desserte des réseaux
- L'exposition
- La présence d'un dépôt

Cette extension sur une surface de 4,2ha dont trois parcelles bâties de 0,58 ha.



Aval de la RD – zone UC



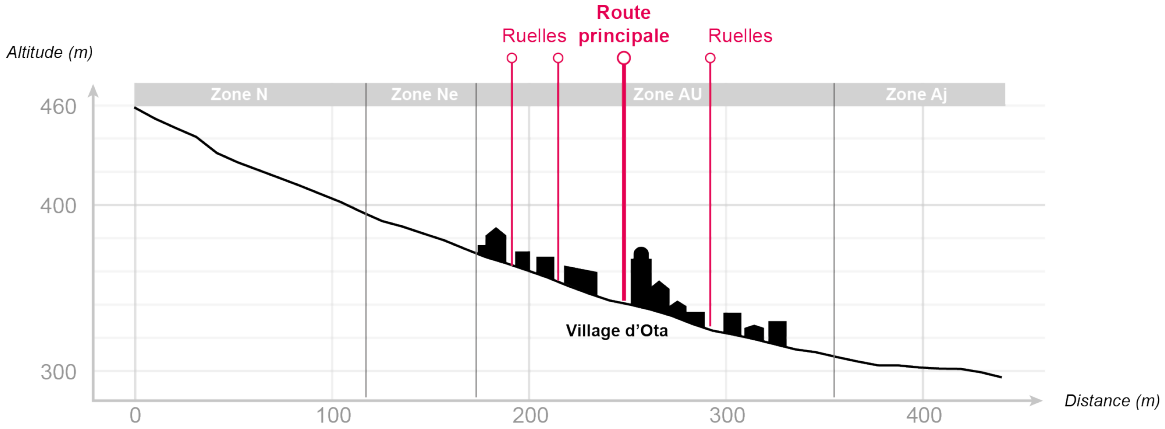
Amont de la RD – zone UC - AOP

Le règlement écrit propose des dispositions adaptées notamment à l'insertion paysagère tant par la volumétrie que par les choix d'implantation et le traitement de la végétation locale (oléastres, eucalyptus et pins), atout indéniable tant pour des raisons paysagères que pour le maintien d'une trame de fraîcheur.

Pour rappel, les objectifs du règlement dans la zone Vaita -Porto sont :

- ***Renforcer la polarité urbaine dans toutes ses fonctions et améliorer le cadre de vie***
- ***Améliorer le paysage routier et les entrées de Porto***
- ***Prendre en compte les risques naturels***

Le village étant une entité bâtie à part tant par sa localisation que par son architecture, le PLU maintient une zone distincte dite UV. La nouvelle STEP ayant été mise ne place durant l'élaboration du PLU le classement AUV est délaissé **pour un classement UV.** Les limites du périmètre sont déterminées principalement par rapport au risque naturel qui s'immisce au cœur même du village. S'impose également la prise en compte de l'évolution de cette entité qui fait l'objet d'une proposition de classement en SPR. Cela induit la prise en compte de manière plus fine des modalités d'implantation d'un nouveau bâti dans le site. La densification est fortement limitée et des remembrements seront nécessaires pour rendre constructible nombre des parcelles au cœur du village. Pour éviter un étalement le long de la RD, la commune retient des parcelles en contre bas du village en limite des dernières maisons. La présence d'anciennes terrasses de cultures devrait permettre de limiter les mouvements de terrains et de faciliter les implantations. Le règlement écrit veille aux choix des aspects architecturaux sachant que le regard avisé de l'ABF et ses services sont aussi garant des choix les plus adéquats. Les besoins et la demande étant plus limités au village, le zonage est aussi plus restreint. La priorité est donnée au paysage bâti et à la résolution des difficultés de stationnement qui limitent aussi les possibilités d'accroissement de l'accueil.



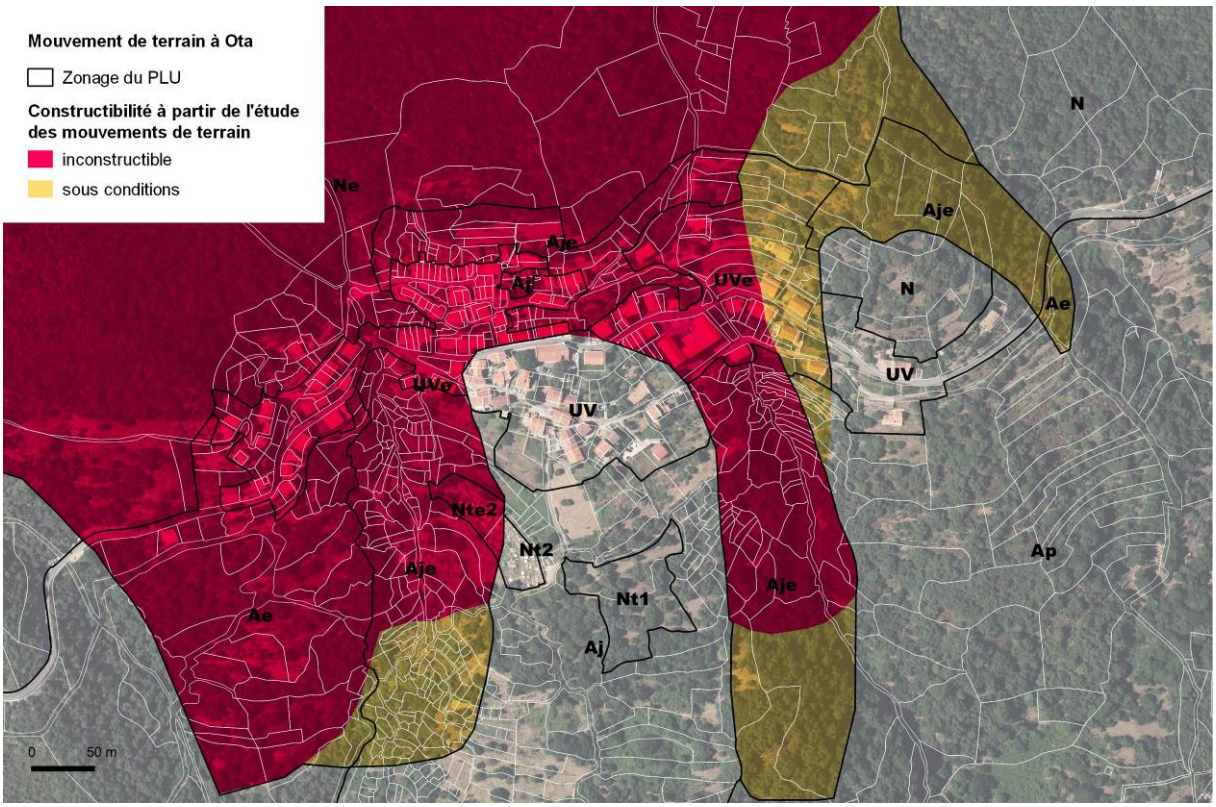
< Ne >< UVe >< UV >< Aj



< Aj > < UV >

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Le risque éboulis n'épargne pas le village même en son sein ; le secteur UVe identifie les parcelles concernées par un aléa faible dans lequel **un règlement particulier s'applique, plus restrictif**. Cette délimitation est imposée par les bases de données du PAC issues d'une étude géotectonique.



4.3 La zone 2AU

Initialement classée en zone UM, cet espace est retenu comme une zone 2AU en absence d'une étude de faisabilité de la mise en place des réseaux.
Lors de la révision ou de la modification, il est attendu un aménagement d'ensemble favorable à l'habitat. Les préconisations suivantes seront considérées pour élaborer le projet définitif. Les préconisations relatives à la meilleure prise en compte du site Natura 2000 seront prioritaires dans les choix d'aménagement.

Objectifs
L'extension urbaine de la marine de Porto ne peut se faire que vers l'est le long de la RD qui se présente comme une avenue urbaine et qui doit être traitée comme telle.

Les constructions doivent jouer avec les contraintes de pentes, de risques naturels, de végétation imposante et tenir compte des points de vue éloignés pour assurer une intégration visuelle dans le site.
L'extension urbaine se rattache à la Marine par le lien qu'elle tisse avec la trame de circulation existante et par le maintien des éléments les plus remarquables qui font l'identité du site : eucalyptus, muret, mobilier urbain, style architectural. Les constructions le long de la voie créent aussi un effet de continuité.

Cet espace offre des opportunités pour diversifier le parc de logements et accompagner la mixité sociale, et pour accompagner le développement économique

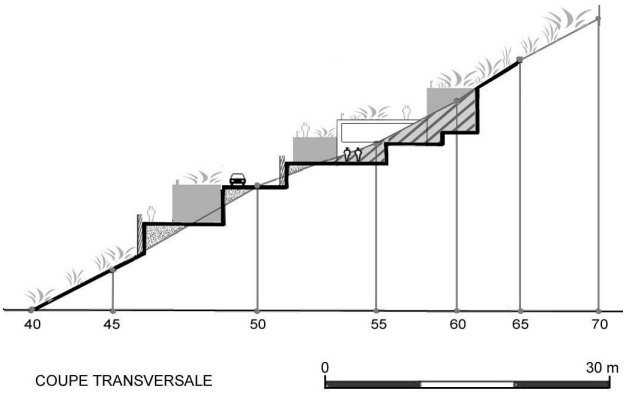
Parti architectural et insertion
En extension urbaine parfois sur des pentes fortes, la qualité des implantations sera à soigner tout particulièrement. L'objectif est de créer une unité évidente entre Porto et son extension, en affirmant le caractère urbain et ses densités. Il faut éviter une forme de dissolution des différents aménagements sur cette partie

actuellement moins bâtie. La route constitue une « avenue » et non une simple voie d'accès au cœur de Porto.
Le traitement des espaces publics sera déterminant et soigné.
Le traitement de la pente est sensible dans cette partie de la vallée très visible depuis le versant opposé.
Les teintes s'inspirent de celles de l'environnement et des matériaux déjà en place sur Porto.

Des volumes groupés suivent la pente du terrain et s'étagent sur plusieurs niveaux.
Dans ces volumes peuvent développer autant de l'individuel que du collectif
Les niveaux comme les accès utilisent la pente : ils sont reliés par des escaliers
L'architecture s'appuie sur des soubassements en pierre de Porto.

A l'aval de la RD, le rez-de-chaussée est composé d'activités économiques (commerces, services…).
En matière de logements, l'objectif à atteindre pour les logements collectifs est de 40% de primo-accédant et/ou logements intermédiaires.

Densité attendue : entre 30-et 40 logt./ha et/ou hébergement hôtelier.

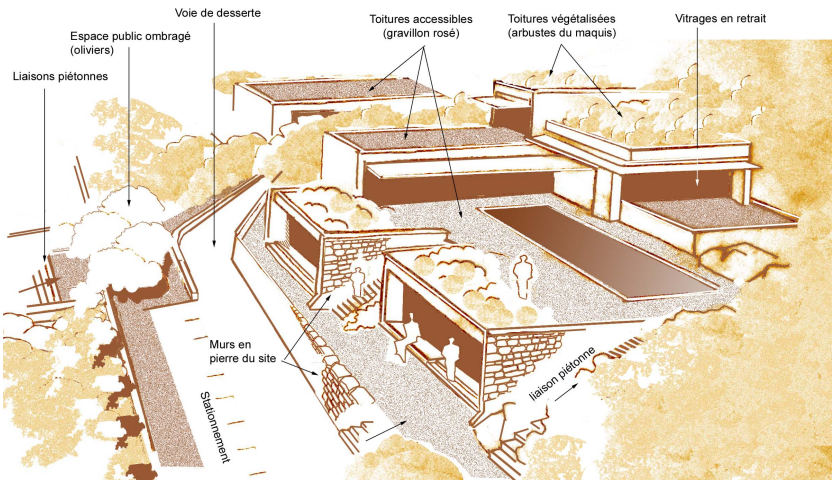


Exemple d'implantation sur la pente à l'amont de la RD

Fonctions urbaines
Résidentielle et économique

Accompagnement végétal
A l'instar du mobilier urbain, la trame végétale crée de la cohérence et du lien entre différentes parties de la basse vallée du Porto.
- Végétation locale en plantations ou en traitement sur place par sélections
- Végétation à faible consommation d'eau
- Haies en mono-espèces interdites
- Interdictions : Espèces invasives (cf. liste ou DREAL/OEC) + bosquets/haies d'essences fortement inflammables (thuyas, cyprès, mimosas…) ; haies à base de végétaux mellifères de préférence ou essences du maquis adaptées aux conditions locales

Insertion fonctionnelle
- raccordement routier sur la RD au point altimétrique le plus favorable
- utilisation des chemins existants entre la RD et la route de la marine, mettant en relation 2 quartiers de Porto
- étagement du bâti selon des niveaux raccordés par des escaliers traversants
- regroupement d'équipements (parkings, piscines,…)



Exemple d'implantation

Respect des contraintes de relief et de végétation:

- choix d'implantation en promontoire, sur les pentes les moins fortes
- orientations favorables par rapport à l'ensoleillement et aux vues vers la mer
- préservation des vallons et de la végétation de maquis évolué

4.4 Les zones N et A du PLU

a- Les zones naturelles

Les zones naturelles (N) sont ici de vastes ensembles côtiers au relief escarpé et inaccessible. Il s'agit également des versants ubacs et adrets de la vallée de Porto dont le profil est très resserré et dont la difficile accessibilité a maintenu éloigné les activités humaines hormis la chasse et éventuellement l'exploitation ponctuelle du bois dans un passé lointain.
Les espaces naturels arides, et rocailleux caractérisent le littoral, le versant adret de la vallée, en surplomb du village, de Porto et de Vaita. Ailleurs, le couvert végétal peut être très dense.
Le classement en espaces naturels est prioritaire le long du Porto et de ses affluents afin de préserver la naturalité des couloirs écologiques transversaux. Pour les corridors littoraux, ce classement en N est également favorable à leur préservation.

Les espaces naturels sont ici concernés par :

- Les espaces remarquables
- Le site Natura 2000
- Les risques naturels
- Les servitudes liées aux monuments historiques
- Le site inscrit
- Les Espaces Boisés classés.

Ces secteurs sont identifiés sur les cartes suivants des périmètres fournis par les bases de données de l'Etat (PPRI, mouvements de terrains…) mais découlent aussi de l'application de la loi littoral comme c'est le cas des EPR et des ERC. Dans ces deux cas, leur délimitation prend compte des cartes du PADDUC approuvé en octobre 2015 en les ajustant aux réalités locales à savoir le relief tout particulièrement (cf. Voir Rapport de présentation Patrie I).

Le règlement apporte les précisions nécessaires à chacune de ces secteurs sachant que dans tous les cas, la règle la plus contraignante s'imposera en cas de chevauchement. C'est le cas dans la basse vallée, qui se caractérise par des espaces remarquables inondables.

Si la plus grande partie des zones naturelles ne sont pas accessibles, la basse vallée du Porto est un site très fréquenté en saison estivale du fait de la présence de la plage, d'établissements divers, de possibilité de stationnement et d'un camping municipal. Dans une approche de sécurisation du site, cet espace fait l'objet d'un projet d'ensemble qui concerner la plage, l'arrière-plage te les berges du

Porto. De ce fait, cette partie de la vallée est incluse dans le périmètre de l'OAP de Porto. Il y a une action globale avec des effets concomitants sur le site naturel et urbain.

La rivière est quant à elle, fréquentée en amont du village à cause de la présence du pont génois et de sites favorables à la baignade. Ce sont des sites dont la promotion sur les guides est très soutenue. **Au niveau du pont génois** et du pont routier au niveau duquel débouche la randonnée de la Spelunca depuis Evisa (et Mare e Monti variante), la forte fréquentation estivale exige des aménagements spécifiques pour sécuriser le site. Le stade actuel peu usité constitue un espace suffisant et stratégiquement bien situé pour accueillir une aire de stationnement saisonnière. Un secteur Nt3 particulier a été désigné sur son emprise actuelle pour permettre un tel aménagement. Le PADD expose les intentions sur le site.

Les autres secteurs techniques en zone naturelle correspondent :
- Au cimetière (Nt2)
- Au futur emplacement de la STEP du village.(Nt1)
- Stade d'Ota – pont (Nt3)

La zone naturelle comporte ici une zone NK pour désigner le camping municipal, le camping en amont du pont de Porto ou encore le camping de Custarella. Le périmètre correspond à celui des établissements. Etant dans un environnement naturel, se caractérisant par un espace faiblement artificialisé, les ambiances naturelles sont prédominantes. Le camping municipal est exposé aux risques inondation (PPRI) et se situe dans les espaces remarquables (ERC) et il est concerné par le site NATURA 2000 ; il est donc classé en NKni dans sa stricte emprise.

Dans cet espace naturel se trouvent **les plages** dont la vocation est fixée par le PADDUC. Elles sont exposées aux risques de submersions marines ou au PPRI ; de ce fait, il n'est pas nécessaire de règlementer les pratiques dans la plage urbaine de Porto ; sur la Rive gauche l'espace remarquable (secteur « n ») exclut les principaux établissements et de ce fait les contraintes règlementaires sont plus souples et permettent leur gestion dans le cadre des AOT. En zone inondable (PPRI) d'autres contraintes s'imposeront.
La paillote située à l'extrémité sud est implantée sur le DPM. Le maintien en l'état est requis sans renforcer les autres utilisations. Elle est donc classée en ERC.
Il n'y a pas de secteurs spécifiques pour la plage « naturelle fréquentée ».

b- Les zones agricoles

Les zones agricoles sont délimitées selon les critères du code de l'urbanisme. Ces critères sont contextualisés avec la localisation à l'échelle communale des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) tels qu'ils sont définis au PADDUC, les espaces pastoraux (ERPAT), les surfaces déclarées selon la base de données de 2017 (RPG), les espaces manifestement exploités et enfin les espaces dont la commune attend une valorisation. Ont été considérées les oliveraies et les châtaigneraies figurant sure la base de données de la SODETEG malgré l'absence d'exploitation.

Dans le cas d'Ota**, la délimitation des zones agricoles a également intégré la donnée environnementale eu égard à la richesse des lieux** du point de vue de la biodiversité et de la qualité des paysages. Ainsi, la naturalité des versants est remarquable tant en étendue qu'en qualité ; les exploitations existantes occupent cet espace souvent en élevage extensif et les terres à valoriser au plus près des accès et de lieux de vie sont encore sous-exploitées. Le classement en A se fait donc dans un but d'une mise en valeur à faible impact paysager et environnemental mais aussi en termes d'équipements disponibles. Le projet de territoire vise à renforcer la place des filières arboricoles et maraîchage ayant un potentiel de développement très fort localement.

Concernant les ESA, la, méthode est détaillée en annexe du présent rapport et dans l'état de lieux.

Ces espaces agricoles sont indicés selon qu'ils sont concernés par :
- Les risques de mouvements de terrain (Atlas) et d'inondation (PPRi)
- Les espaces remarquables (loi littoral)
- Les espaces proches du rivage (loi littoral)
- Le site inscrit

Les limites géographiques de ces secteurs sont imposées par les documents opposables que sont le PPRi, les Atlas, le PADDUC.

Sur la commune d'Ota, les zones agricoles concernent :

- Les environs immédiats du village sous forme de nombreuses terrasses en culture, abandonnées pour la plus part. Ces cultures plutôt familiales étaient composées de vergers d'agrumes, d'oliveraies et de maraîchage. Les oliveraies sont partiellement exploitées.
- Le fond de la vallée avec des zones d'oliveraies non exploitées où l'on trouvera actuellement au moins un apiculteur.
- Les châtaigneraies en altitude réellement utilisé par les éleveurs.

Lorsque les espaces agricoles ont ici un rôle paysager, l'indice « j » permet de les identifier et de les réglementer spécifiquement dans les environs du village où se trouvent une succession de terrasses de culture, souvent en friches.



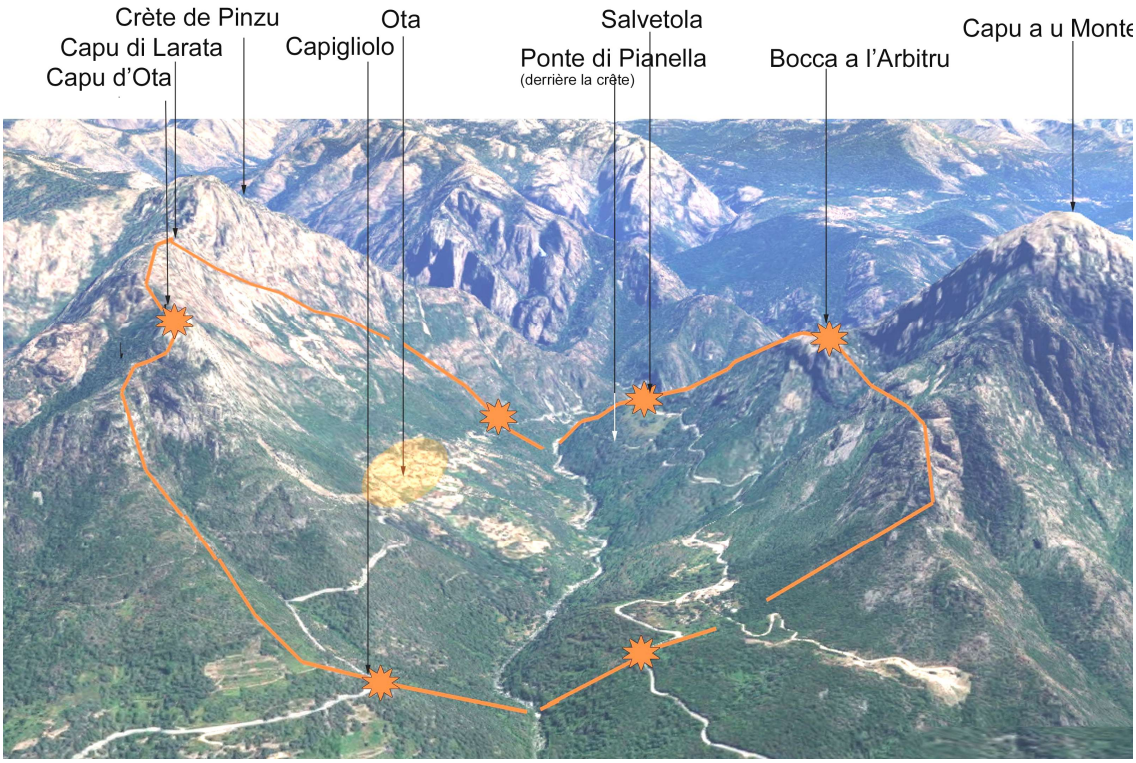
***A Sulana,* les versants en surplomb et le glacis en terrasses au dessous du village**



A l'Umbriccia, les versants boisés en vis-à-vis du village
Dessins A. DELTEIL

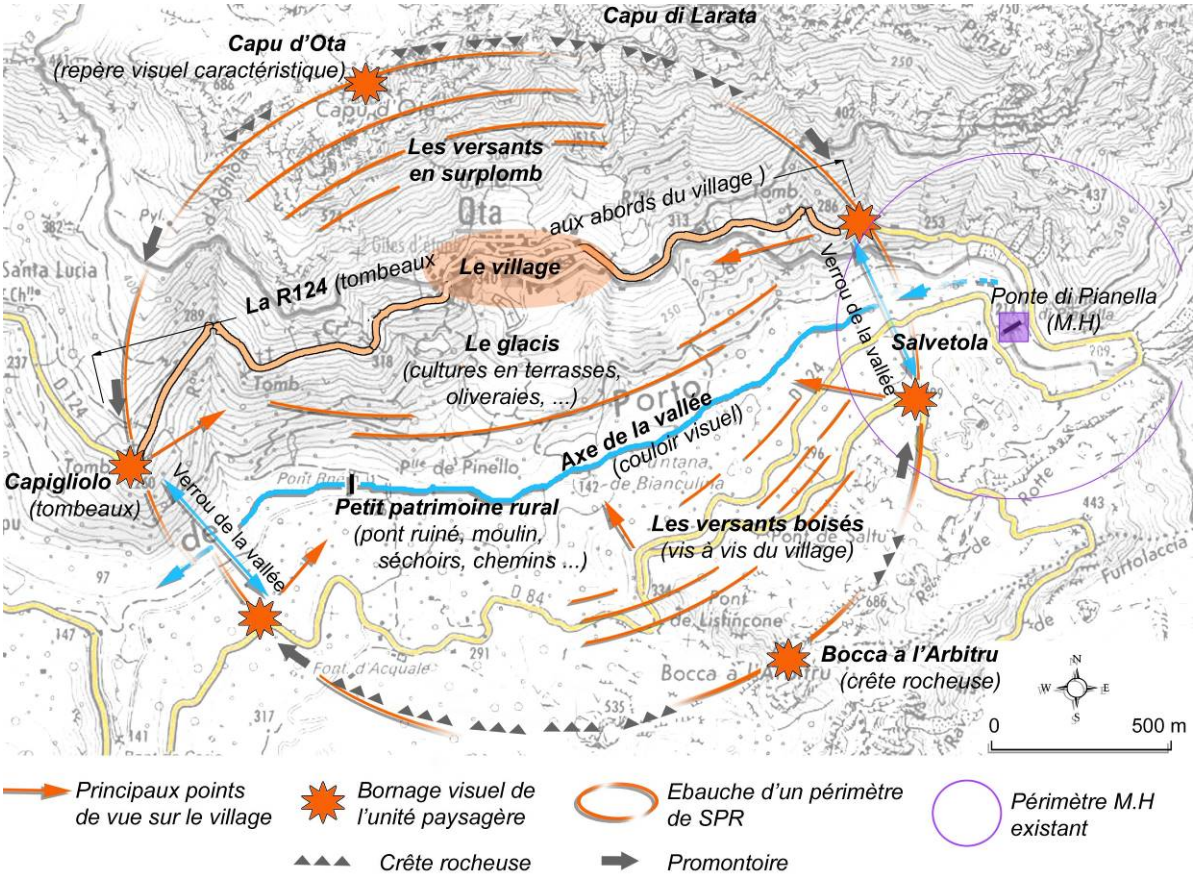


La co-visibilité du village avec le versant opposé a permis de décider **du classement en Ap d'un vaste périmètre en continuité de Aj** afin de règlementer les installations et qu'elles s'insèrent au mieux dans le paysage de la vallée. Cette décision comme le périmètre découlent des travaux préparatoires du SPR auxquels participent la DRAC, l'ABF et le bureau d'études composés d'une paysagiste expérimentée.



REPRESENTATION 3D DU PERIMETRE PROPOSE (versants d'*Umbriccia et Sulana*)

EBAUCHE D'UN PERIMETRE DE SPR
(Eléments contribuant à la conservation et à la mise en valeur du village)



Source : Extrait de l'étude préalable au classement SPR – septembre 2019

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Ce classement en « j » cherche à mettre en avant la complémentarité existante entre un développement économique possible de ces terrasses par des cultures à haute valeur ajoutée comme le cédrat ou des cultures méditerranéennes et la valorisation du paysage et du patrimoine. L'image et donc l'attractivité du territoire s'en verrait améliorée en qualité. L'histoire de la commune atteste d'un passé très riche à cet égard et démontre le potentiel du site malgré leur état d'abandon manifeste.

On notera que nombre de châtaigneraies sont situées en altitude et sont identifiées en zone agricole comme celle du versant ubac malgré leur abandon manifeste. Pour ces dernières l'accessibilité du site permet d'envisager une remise en état. En altitude les déclarations de surface semblent attester d'une exploitation par les éleveurs.

Les oliveraies sont les plantations les mieux exploitées ; cette filière mérite d'être renforcée tant pour le potentiel du site, que pour la nature du produit qui est à haute valeur ajoutée ou encore la valorisation du paysage méditerranéen.

L'élevage caprin et bovin se fait sur des parcours de moyenne montagne ; l'élevage porcin est plus ciblé dans l'espace d'après les données du RPG.
De manière générale, le mise en culture peut permettre une réouverture du milieu, une baisse de la biomasse et donc une réduction du risque de grand incendie de forêt. Le classement en A permet également d'avoir une vision à moyen terme des opportunités foncières et de leur valorisation. Bien qu'il s'agisse d'une agriculture de montagne et non de plaine, l'attractivité du site, la renommée des produits locaux est porteuse pour une économie locale dont la part du tourisme est élevée.

Les surfaces agricoles en complément avec les parcours en zones naturelles permettent à l'activité agricole de se déployer et de répondre aux besoins des exploitants en place tout en offrant des perspectives aux différentes filières dans le respect des équilibres.

- **Les espaces boisés**

Au titre des articles L.121-13 et 113-1 du CU, la commune a présenté au conseil des sites un projet de classement qui a reçu un avis favorable. Il répond aux objectifs de valorisation du patrimoine paysage et de protection de certains écosystèmes. Ils ont été supprimés dans les forêts domaniales et réduits si le classement pouvait contraindre l'activité agricole.
Ils figurent au plan de zonage par un figuré spécifique.

Face aux risques incendies qui demeurent sur les versants, il convient de préciser que la présence d'EBC :

- n'exclut pas le débroussaillage légal dans les zones urbaines ou à urbaniser
- n'exclut pas le débroussaillage légal nécessaire à la valorisation de vergers, de yeuseraie, à des fins agricoles. Les coupes ponctuelles sont également autorisées. **C'est bien le défrichement qui est interdit.**

DEFINITION

Le défrichement est défini comme étant "*la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière*". Les deux conditions doivent être vérifiées simultanément, précise la circulaire.
Défrichement illicite, un délit
Des sanctions financières s'appliquent pour tout défrichement sans autorisation. Ces amandes sont forfaitaires ou établit au m² selon les surfaces impactées.

- **Les Espaces Proches du Rivage (EPR)**

Le PLU d'Ota révisé reporte par une ligne bleue en pointillé les EPR. Partant de la proposition du PADDUC, ils ont été ajustés à l'échelle locale suivant les lignes de force du relief et la covisibilité avec la mer. Ce tracé est justifié dans la partie I du Rapport de présentation.

On notera que dans ces espaces, on trouve Porto-Marine, cœur urbain structurant du territoire mais également Vaita. L'urbanisation du territoire s'y rattache dans la mesure où les opportunités autour du

village sont extrêmement faibles. L'absence d'autre socle d'urbanisation hors EPR pour y rattacher l'urbanisation fait de Porto et Vaita les deux sites de développement.

- **Les risques naturels**

Le PLU se doit d'identifier sur le plan **les risques naturels**. Ils ont été reportés sur le plan de zonage suivant les conditions suivantes :

- **PPRi de Porto arrêté préfectoral du 9/02/2014 :**
  Source : DDTM – base de données SIG reportée –
  Représentation graphique : désignation par un secteur « i » de tous les niveaux d'aléas et application de la servitude + report sur la carte des servitudes + livret « Annexes et servitudes ».

- **Incendie :**
  Source : DDTM – document graphique 4A -
  Représentation graphique : aucune. L'état des lieux reporte la carte A4 représentant de manière imprécise les différents niveaux d'aléas.
  En absence de PPRIF, le rapport de présentation partie II précise les conditions d'utilisation des sols suivant les niveaux d'aléas et apporte des recommandations issues du service « risques eau et forêt » (SREF) de la DDTM 2A. Le PLU ne dispose d'aucune base de données suffisamment fine pour établir un zonage à l'échelle parcellaire. Les parcelles classées en zone U font l'objet d'une obligation légale de débroussaillage d'une part et de l'autre, les établissements accueillant du public sont soumis à leur tour à des autorisations et des contrôles réguliers pour le respect des normes de sécurité notamment les conditions d'évacuation.
  ➔ Voir Chapitre « Impact sur les risques »

- **Mouvement de terrains et chutes de blocs :**
  Source : DDTM – base de données SIG reportée – Atlas
  Représentation graphique : désignation par un secteur « e » de tous les niveaux d'aléas ; dans les zones urbaines, il s'agit exclusivement de l'aléa le plus faible qui autorise sous conditions une certaine constructibilité ; dans les zones A et N, tous les niveaux d'aléas sont présents. En fonction de ceux-ci, les conditions d'utilisation des sols varient. Préalablement aux dépôts d'autorisation d'urbanisme il conviendra de vérifier l'aléa sur le plan figurant dans le support « Annexes et servitudes » et de se rapprocher des services compétents.

- **le risque de submersion marine** est ici identifié par le secteur « sm » et d'un aplat rouge sur plan afin de permettre une meilleure lisibilité cartographique. L'indice « sm » facilite surtout la lecture du règlement d'où la double légende. Ici, par principe de précaution aucune construction n'est admise tout comme le renforcement de la capacité d'accueil des bâtiments existants. Dans le PLU, ce risque concerne une zone naturelle (N).

4.5 Les règles figurant sur le plan

Application de l'article L.151-11 du CU : le PLU n'identifie aucune construction sur le plan afin d'y autoriser des changements de destinations. En effet, les constructions existantes en dehors des périmètres urbain se caractérisent par :

- Hameau de Sta Lucia et Fiuminale
- Groupement de constructions de Custarella
- Habitat isolé d'origine agricole ou pas ; habité ou abandonné.

Les constructions existantes ont un usage conforme à l'historique des lieux ou à leur usage actuel ; de ce fait il n'est pas nécessaire d'y envisager des changements de destinations qui pourraient compromettre la vocation des espaces. Les constructions abandonnées sont d'origine agricole ; l'absence de réseaux et la protection des espaces naturels exigent de limiter la fréquentation dans ces espaces.

5. Règlement des zones

Le PLU dispose de plusieurs zones qui accompagnent le projet urbain par des règlement adapté :
- Zone urbaine : UV
- Zone urbaine : UM
- Zone urbaine : UC
- Zone urbaine : UK
- Zone à urbaniser 2AU
- Zone Agricole : A
- Zone Naturelle : N
- Zone Naturelle camping : NK

Pour rappel la commune a opté pour la version modernisée du PLU tel que le précise la délibération d'arrêt. De ce fait, l'écriture du règlement est revue dans une nouvelle formulation.
Le règlement précise la règle et le rapport de présentation l'explicite pour une meilleure compréhension.

Pour rappel, les zones se déclinent en lettre majuscule tel que décrit ci-dessus. Chaque zone a un règlement.
Les secteurs tels qu'ils ont été mentionnés dans le chapitre « zonage » peuvent concerner différentes zones et dans ce cas un ou plusieurs indices sont ajoutés. Ces indices induisent des variations ponctuelles de la règle générale qui s'applique à la zone. A titre d'exemple :
- Nne : zone naturelle « espace remarquable » affecté par le risque éboulis et mouvements de terrain.
- UCe : zone urbaine constructible affecté par le risque éboulis et mouvements de terrain

5.1 Généralités concernant toutes les zones

a. Le rappel

Il contribue à des rappels fondamentaux notamment pour comprendre la lecture du règlement. Celui-ci reprenant trop souvent des règles nationales et alourdissant inutilement sa lecture, il semble bon de rappeler que **le règlement local** précise uniquement des règles de portées locales qui nuancent la règle nationale au regard du contexte local sans pour autant déroger à la loi.

Si aucune précision n'est apportée, cela signifie que c'est l'application de la règle nationale qui apporte une réponse suffisante dans le contexte local.

Le règlement peut également faire référence aux dispositions du PADDUC lorsque celles-ci diffèrent de celle du code de l'urbanisme, puisqu'il a la compétence en matière d'urbanisme.

Le rapport de présentation permettra lorsqu'il est utile de le faire, de préciser la règle pour en faciliter son application ou les objectifs à atteindre.

b. La nature des zones et les secteurs qui les concernent

Le zonage constitue également **un support du règlement** par les inscriptions qui peuvent y figurer au-delà du règlement écrit à savoir :
- les Espaces Boisés classés
- les Espaces Stratégiques Agricoles
- les limites des Espaces proches du rivage
- les secteurs exposés au risque naturel

La carte des servitudes et informations diverses complètent le règlement graphique et écrit.

4.3 Les articles du règlement

Le PLU d'Ota dans sa version modernisée a été complété avec la participation de l'ABF étant donné que la commune est située dans le périmètre du site classé.

Le règlement utilise des croquis et des photos pour illustrer la règle ou parfois en lieu et place de la règle. Lorsque l'illustration est opposable, le règlement l'indique « **illustration opposable »**. A l'inverse, c'est la mention **exemple qui figure** car elle accompagne la compréhension de la règle**.**

Dans le cas présent, le document graphique ne précise pas des règles spécifiques.

Concernant les autorisations et les interdictions, rappelons que **tout ce qui n'est pas interdit est autorisé suivant les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur ;** le règlement mentionnera donc uniquement les interdictions et les utilisations soumises à conditions en précisant lesdites conditions. Des interdictions ponctuelles sont inscrites au niveau des chapitres ou sous-chapitres. Si aucune mention n'est faîte, elle s'applique à l'ensemble de la zone et ses secteurs.

4.4 Le lexique

a. Généralités

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis, en précisent les modalités d'utilisation.

Dans le cadre du PLU d'Ota un lexique complémentaire a été ajouté pour une meilleure lecture du règlement

b. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.
Il apparaît opportun dans le cas du PLU d'Ota d'ajouter la définition suivante selon qu'elle est explicitée dans le PADDUC – SMVM :

- **« Aménagement légers et structures d'accueil du public** » : la commune étant concernée par une plage naturelle fréquentée en espace naturel les utilisations sont réglementées dans ce cas par le code de l'urbanisme en application de la loi littoral mais également par le PADDUC.

- **« construction traditionnelle » :** le village étant concerné par des constructions anciennes mais également plus récentes, il est nécessaire de les distinguer pour la compréhension des règles qui s'y

référent. En effet le traitement sur ces constructions diffère par rapport aux constructions plus récentes.

- **« petits ouvrages agricoles »** : les murets en pierres locales, les séchoirs, les enclos en pierres locales, les fontaines ou sources aménagées sont les principaux ouvrages agricoles de la commune

Le PLU propose en annexe 1, un rappel de la définition des destinations et sous-destinations pour faciliter la compréhension du lecteur de cette terminologie. Il s'agit des définitions du code de l'urbanisme dans sa dernière version.

5.2 La zone urbaine et à urbaniser

a- Les destinations et sous-destinations

La vocation urbaine des 4 zones UM, UV,UC et UK se traduit par la mixité des fonctions et le règlement s'assure de permettre la gestion de l'existant et de développer celles-ci sur les zones d'extension. Les limites qui sont posées ont pour objectif la bonne cohabitation des habitants et des activités économiques.

Les projets créant de l'extension urbaine contribuent à **créer les nouveaux quartiers** et de ce fait le PLU veille à assurer la mixité en orientant les occupations et utilisations des sols. Ceci explique l'OAP de Suaglione.

De plus dans une future urbanisation en 2AU, il convient de veiller **à la construction de l'espace rue** en y introduisant **des commerces et des services**. Les espaces favorables aux commerces sont rares et de ce fait le PLU doit guider leur implantation ; pour les services/bureaux leur implantation hors site de passage est moins problématique.
De manière générale en UM, concernant **les activités artisanales** elles sont multiples et aux exigences variables. Ainsi, si un artisan d'art peut s'apparenter à un commerce et peut s'intégrer dans le tissu résidentiel facilement, les autres artisans notamment ceux nécessitant une logistique plus lourde (stockage, espace, transport…) sont plus contraints et peuvent créer des nuisances vis-à-vis de leur environnement. Le PLU exige donc que soit prouvé la suffisance des équipements (notamment pour la circulation de semi-remorque, ou encore le traitement de produits polluants par la STEP) au moment de la demande mais aussi en vue d'un renforcement dans le temps de l'activité. C'est dans cette logique que ne sont admis que le renforcement des commerces de gros existants au cœur de la station car si à priori une augmentation de la capacité de stockage devrait permettre une baisse des fréquences de passage des semi-remorques, il n'en est pas moins vrai que multiplier ces passages dans cet espace et en pleine saison (au plus fort des besoins) n'est pas souhaitable pour des questions de sécurité et de fluidité de la circulation. Pour ces raisons, les entrepôts, l'industrie, les équipements sportifs et les locaux techniques et industriels sont interdits. L'imbrication avec les espaces résidentiels et les conditions d'accès et de mise en sécurité imposent ce choix.

La vocation touristique s'inscrit dans le programme du PLU comme une évidence en quête d'une diversification de l'offre (il manque des établissements haut de gamme – cf. Rapport de présentation I) mais aussi en quête **d'une modernisation des établissements actuels** qui passe par des extensions ou encore par la mise en place d'équipements annexes comme les spas, salle de sport, piscine, salle de restaurant… L'évolution de la clientèle, l'accroissement de la concurrence mettent en question le secteur et notamment ici où les établissements sont anciens. Il s'agit d'établissements souvent familiaux pour lesquels la capacité d'investissement est souvent limitée et progressive à l'inverse des grandes enseignes. Cette vocation n'est pas retenue pour le périmètre de l'OAP n°3 de Suaglione qui est destinée autant que possible à l'habitat à l'année.

Dans cet espace dense, les équipements publics trouvent leur place comme les activités liées aux loisirs et qui pourraient voir le jour avec la progression du seuil démographique comme un cinéma.
Les autorisations sont contraintes dans le secteur « e » concerné par les éboulis avec des limitations qui visent à réduire la densité bâtie et humaine pour réduire l'exposition au risque.

Bien que non zonées, **d'autres contraintes règlementaires s'appliquent dans les secteurs d'aléas incendie** qui seront appliquées lors de l'instruction des autorisations suivant les données

dont disposent le SREF. Toutefois, les zones U ne comportent pas de parcelles dans un site d'aléa fort. Le SREF a réalisé une visite sur site après arrêt du PLU pour vérifier quelques parcelles à la sortie de Gaita vers Ota. Le classement des parcelles ne contrevient pas à la protection des biens et de personnes étant donné l'état des lieux desdites parcelles. (visite 10/2019 – avis 03/2021-pièces annexes)

Dans le secteur UC, plus excentré, la vocation résidentielle est plus forte notamment le long de la route d'Ota. De ce fait les activités autorisées seront adaptées à cette vocation dominante, comme les hébergements, la restauration…cependant l'hôtellerie n'y sera pas autorisée pour donner la priorité à la diversification du logement ; ces espaces n'étant pas directement reliés au centre urbain et ses services ou encore la plage, ils généreraient des flux supplémentaires alors que la commune renforce les déplacements doux. Toutes les activités secondaires et tertiaires ne sont pas autorisées à l'exception des bureaux qui peuvent s'intégrer dans les ensembles de logements et répondre aux besoins d'actifs libéraux dont le télétravail ou la flexibilité peuvent permettre d'associer qualité de vie et activité.

Dans UV, la vocation villageoise est reconnue bien que le tissu économique soit réduit ; il est adapté à la nature du site et à son évolution potentielle. Les conditions de desserte comme la densité urbaine limitent toutefois les possibilités à des activités de services, de l'hébergement, la restauration, les bureaux et les équipements recevant du public. Ici les opportunités spatiales sont très réduites du fait de la présence du risque éboulis. La vie du village et sa pérennité dépendent aussi de sa capacité à conserver et créer des activités sur place ; la présence de la mairie, la poste et l'école sont des atouts que le PLU peut renforcer par sa règlementation. Le projet de PLU confirme l'intérêt de ce lieu de vie historique dans le maillage local.
Les conditions de raccordement à la STEP sont incontournables étant donné la mauvaise aptitude des sols et les rejets directs dans le milieu ; cependant sont admises les extensions qui ne renforcent pas la capacité d'accueil et qui ne produisent donc pas d'effluents supplémentaires : abri de jardin, piscine, garage… La STEP ayant finalisée en 2020, cette question n'est plus problématique.

La zone UK délimite les campings de la zone urbaine ; aussi les autorisations sont exclusivement liées à leur gestion et à leur évolution. Les exploitants ont exprimé leurs besoins à l'égard de la concurrence, de l'évolution des besoins de la clientèle. Le camping traditionnel de « tentes » est en perte de vitesse alors que la demande en hébergements insolites ou en bungalows/HLL est en hausse. On observe une hausse des nuitées sur l'ensemble de l'île dans ces établissements de plein air qui proposent de plus en plus des services annexes. C'est dans ce but que le PLU règlemente la zone : elle autorise sous condition et de manière secondaire dans l'occupation des sols afin de conserver la vocation principale d'hébergement de plein air : la restauration, les logements pour le personnel, les équipements qui améliorent le niveau de services à la clientèle (garderie, aire de jeux, salle de spectacle ou de conférence, services de bien être…). Ces services pourraient éventuellement être destinés aux populations locales.
Les autorisations sont soumises à des conditions de mise en sécurité à l'égard des incendies, la zone étant en « aléa moyen-fort » (zone rouge) qui normalement sont déjà appliquées.
Le règlement rappelle que toute augmentation de la capacité d'accueil de plus de 10% même sans extension géographique du camping, est soumise à une nouvelle autorisation. Toutes les constructions au sein de la zone, sont soumises à une augmentation.

b- La mixité sociale

Le morcellement parcellaire réduit les opportunités pour maîtriser les opérations d'habitat. L'OAP 3 remplit cet objectif en ciblant l'habitat à l'année en imposant non seulement une opération d'ensemble mais en proposant des formes de logements qui sont propice à la primo-accession et à la location.
Afin d'éviter de détourner l'offre vers la location estivale, les T1 ne doivent pas représenter une offre trop importante. Les familles sont visées car ce sont celles-ci qui tendent à quitter le territoire tant pour l'accession que pour la location. Les petites surfaces ne sont pas à négliger car elles sont destinées aussi aux jeunes actifs ou personnes seules avec un faible pouvoir d'achat.

Cette proposition prend appui sur sur l'article L. 151-14 du CU qui dit que : " Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : / (...) 3° Délimiter,

dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ; (...) ".

B- MIXITE SOCIALE

L'OAP n°3 : logements collectifs et groupés uniquement
A minima : 40% sont destinés à la primo-accession pour chaque autorisation déposée.
Autres logements : 20% de logements locatifs à l'année.

De manière générale, au moins 50% du nombre de logements proposés dans le périmètre de l'OAP est constitué de T3 et de T4.
Les T1 ne peuvent pas représenter plus de 20% de l'offre en logements.

Aval RD : Ne sont admis que les logements groupés sauf pour les parcelles de moins de 1500 m² existante au moment du PLU approuvé.

Extrait Règlement de la zone UC.

B- MIXITE SOCIALE

Les opérations immobilières de plus de 5 logements, proposent au moins 50% de T3.
Les opérations de plus de 10 logements, propose au moins 50% en primo-accession ou en logements intermédiaires.
Ces dispositions ne s'appliquent pas au terrains communaux.

Extrait Règlement de la zone UM.

En zone UM, cet article est également utilisé pour les opérations de plus de 5 logements collectifs. Il s'agit de tenter de diversifier l'offre sans tomber dans les revers du logements touristiques locatifs. Lorsqu'il s'agit de petites opérations, les contraintes règlementaires visant la mixité sociale sont un frein à la réalisation car il n'existe pas d'opérateurs ou de promoteurs investis pour des raisons de rentabilité. Cette option est une solution intermédiaire pour tenter de diversifier l'offre en logements comme celle d'imposer un % de primo-accession au-delà de 10 logements. La réalité immobilière de ces dernières années laisse peu de place aux projets d'envergure. Le retrait de la zone UMg explique ces apports nouveaux dans le PLU sans que cela ne modifie globalement l'esprit du projet puisque la zone UMg en aval de la route était exclusivement destinée à la production de logement en accession et location.

c- L'aspect des constructions

Porto-Ota ont une identité architecturale forte dans laquelle se mêle éléments modernes et très anciens. L'organisation des constructions vis-à-vis d'espaces publics bien présents crées la force de ces unités urbaines. Tout en laissant la latitude nécessaire à l'ABF et l'inspecteur des sites dans les périmètres classés et inscrits, le règlement encadre l'évolution du paysage bâti dans un but patrimonial (architecture, paysage) essentiellement.

En UV, il est question de règlement concernant les rénovations/réhabilitations notamment pour l'ancien au village où le bâti ancien est très marquant. Il a subi des travaux parfois sans respecter l'identité architecturale et à dégrader le bâtiment ; l'insertion des éléments techniques et problématiques…autant de détails que le PLU encadre. Le traitement des façades, le soin apporté aux menuiseries est déterminant. Souvent la restauration des menuiseries existantes permet de conserver le bien en état en réduisant indirectement les impacts environnementaux puisque les persiennes en bois ne seront pas aussi polluantes que les menuiseries en PVC. Avec le projet de SPR la commune souhaite instaurer un système d'aides ponctuelles pour aider à la réhabilitation, la préservation et la valorisation du patrimoine bâti du village.

En UV, le règlement s'inspire des travaux préparatoires de la ZPPAUP et du SPR, plusieurs éléments qualitatifs sont pris en compte dans le règlement. A des fins patrimoniales, le règlement souhaite que les constructions conservent autant que possible leurs caractéristiques d'origine. Pour se faire, le règlement prévoit le maintien des principaux éléments de leur identité :

- Les menuiseries
- Les détails
- Les volumes, les gabarits
- Les rapports entre les vides et les pleins
- Le type de façade



Ota village : ensemble bâti préservé



L'introduction d'éléments de modernisation pour gagner du confort est à entreprendre avec soin pour les intégrer au mieux alors que les remplacements exigent de se questionner sur la justesse du mariage contemporain/ancien. L'avis d'un homme de l'art est fortement conseillé et à défaut un avis préalable de l'ABF à toutes demandes d'autorisation.
Notons que les travaux sur une construction existante qui permettraient un retour à l'identité architecturale d'origine de la construction sont autorisés ; l'idéal est de constituer ce projet en ayant à l'appui les preuves de cet état initial si le règlement venait à contredire cette possibilité de retour à l'état initial.

Consulter les fiches de l'UDAP comme indiqué dans le « Rappel du règlement des zones ».

Exemple d'ajout de balcon non adapté



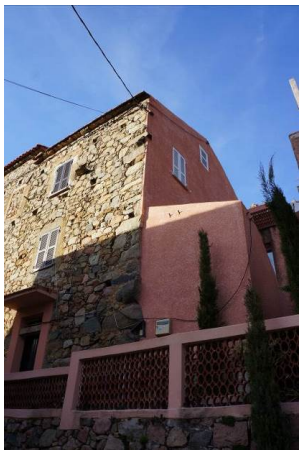
Multiplicité de type de revêtements au sol à proscrire ; ajout d'escalier et coloris des façades non adaptés

La mise en œuvre souhaitée par la commune et l'ABF d'un SPR devrait permettre de lancer un programme d'accompagnement dont les financements se préciseront au fur et à mesure de l'avancée de la démarche. L'enjeu de sauvegarde de ce patrimoine bâti revêt aussi un intérêt économique tant par le renforcement de l'attractivité qu'il génère que par la valeur des biens à l'échelle des propriétaires.



Trouver des alternatives à la pose en applique à même la façade pour tous les éléments techniques permet de porter un soin qualitatif au patrimoine de chacun et au patrimoine commun. Des solutions peuvent être demandées auprès des architectes, du CAUE ou de l'ABF.

Les constructions nouvelles s'inspireront des anciennes notamment en volumétrie, toitures et rythme des ouvertures et s'interrogeront systématiquement sur les effets de la nouvelle construction depuis un point de vue lointain puisque c'est à cette échelle que les impacts seront les plus sensibles. Elle prend de ce fait comme référence les hauteurs, les alignements des constructions voisines afin de maintenir la cohérence des ensembles bâtis ou des ambiances de la rue. Les toitures à 4 pans sont rares et utilisées pour des volumes imposants, d'une hauteur plus importante. Il est essentiel d'éviter les constructions de « catalogue » de type néoprovençale et d'imprégner les nouvelles constructions de référence historique et locale.



< Exemple de rupture nette de style sur une même construction

Les teintes évoquées ont été proposées par l'ABF et ses services. Concernant les matériaux en absence du SPR ou d'une autre étude justifiant la nécessité absolue d'une réglementation spécifique, les matériaux seront déterminés par les teintes en sachant que les matériaux déjà utilisés dans la zone et sur les constructions d'origine sont à privilégier c'est-à-dire pierres, bois, et ferronnerie.
Il convient de veiller à l'harmonie des choix et la qualité de la transition entre différents styles sur un même volume si une certaine uniformité ne peut pas être conservée.

La commune est soumise aux mêmes règles dans les aménagements publics qu'elle a déjà engagés :

Les clôtures sont généralement absente dans les quartiers les plus anciens côté espace public c'est pourquoi le règlement rappelle qu'elles ne sont pas obligatoires. D'autres dispositifs permettent de délimiter l'usage des espaces. **Elles sont déterminantes par leur qualité** dans la composition et les ambiances de la rue. Cette interface ne doit pas être négligée et participe à la valorisation des espaces villageois. Elles ne sont pas obligatoires, elles sont sobres et s'inspirent des clôtures qualitatives que l'on trouve dans le village. En limite séparative en périphérie du village, la discrétion des clôtures est recherchée dans le but de conserver les ambiances des avant-plans en particulier. C'est aussi dans cet objectif que les aires de stationnements privées ou publiques seront plantées et positionnées dans la mesure du possible hors champ des vues générales sur le village depuis le versant opposé.





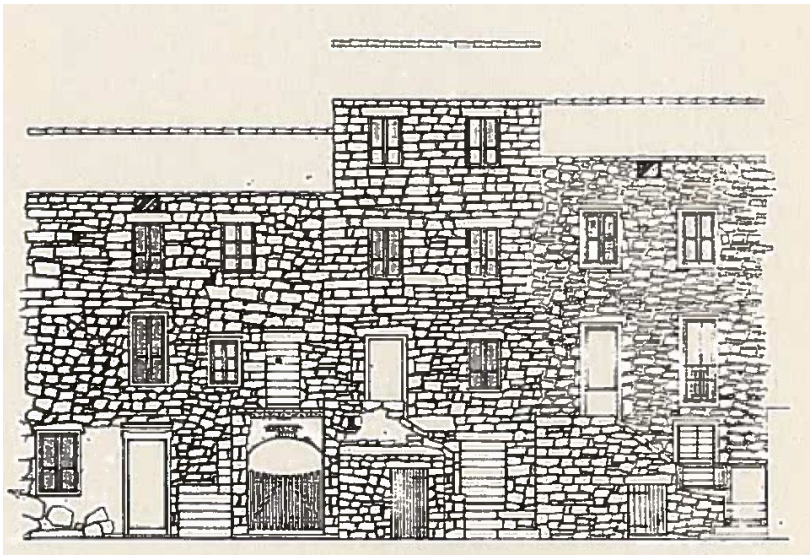
Escaliers espaces publics – ruelles



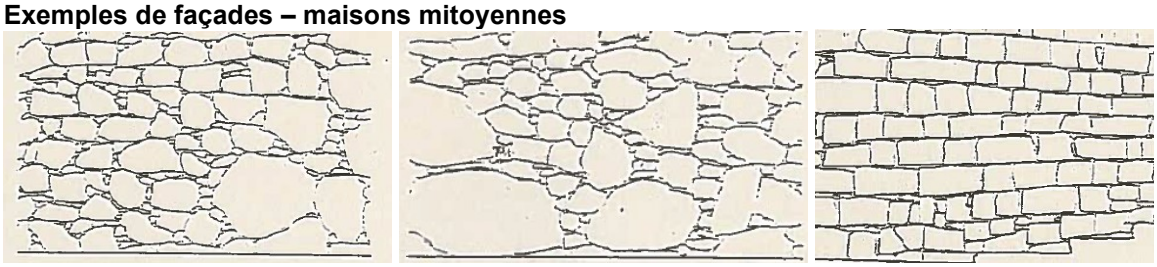
Rambarde espace public

Ci-dessous quelques références du village :

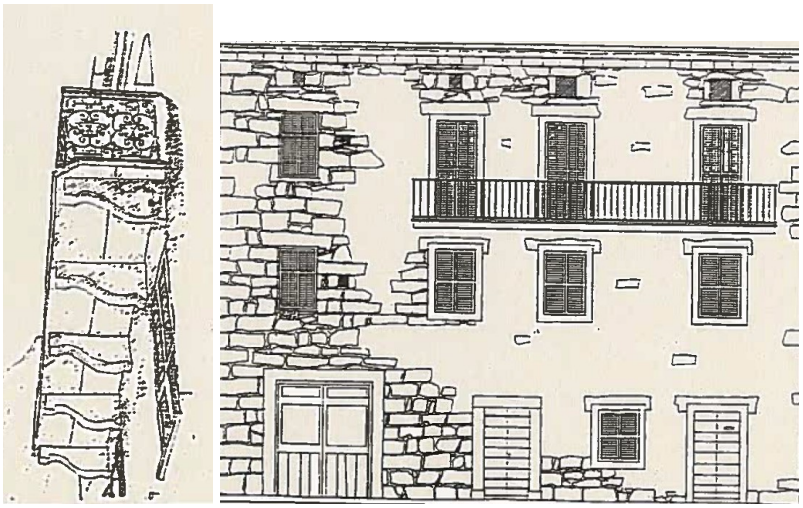
PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



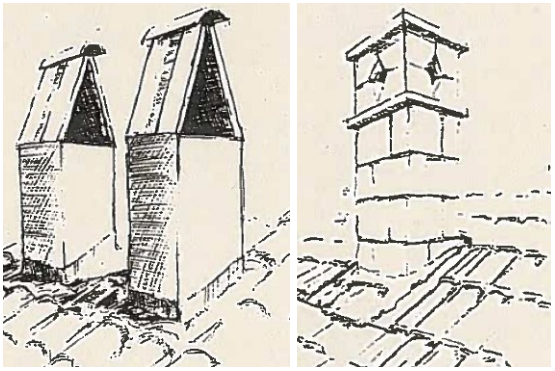
Exemples de façades – maisons mitoyennes



Les appareillages des murs de soutènement –Les réparations et les nouveaux murs s'en inspirent

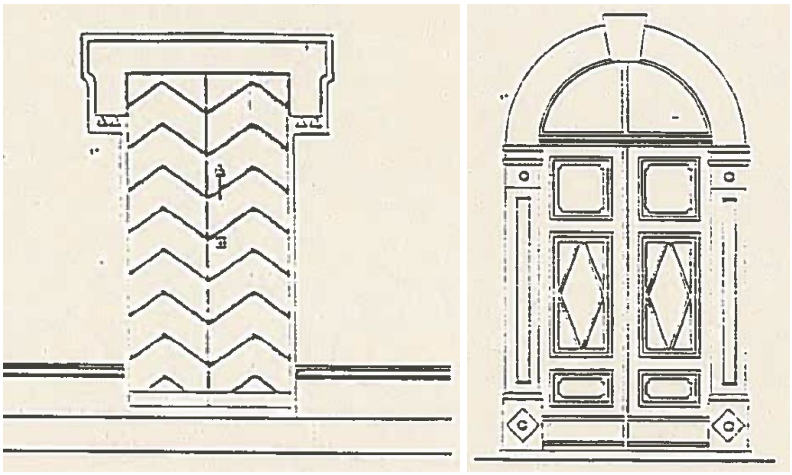


Exemple de balcon Exemple de balcon en façade principale

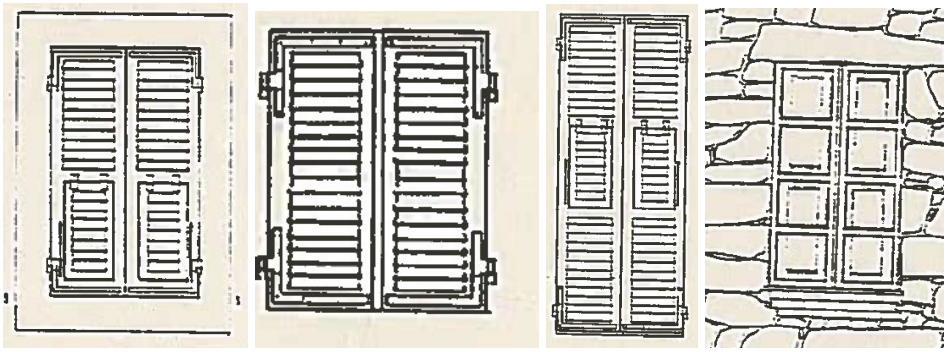


Souches de cheminées

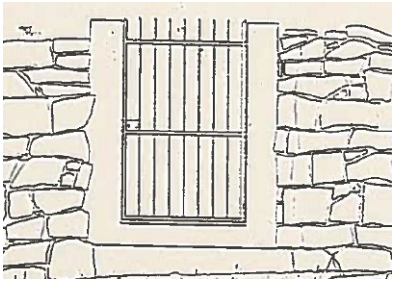
PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



Exemples de porte de maisons bourgeoises



Types de volets



Portillon

Les descentes d'eaux pluviales sont aussi à prendre en compte dans cette démarche qualitative avec de préférence l'usage de matériaux nobles ; dans l'impossibilité, le bon choix de la teinte suffit souvent à en assurer la bonne intégration sur la façade. A Ota village, le réseau filière pose vraiment question à toutes les échelles, d'où la volonté du règlement de les mettre en souterrains et de mener en parallèle sur le domaine public une campagne d'enfouissement.

Le règlement recherche ici à conserver un patrimoine tout en ayant conscience que les exigences actuelles en termes de confort ont évoluées ; entre souplesse et exigence, la sensibilité des propriétaires est également mise à contribution pour réussir cet objectif d'intérêt commun, en ayant la possibilité de recourir à l'administration (ABF, DDTM), à la commune ou aux architectes avant de faire.

Dans toutes les zones, le règlement indique l'interdiction de recourir aux essences exotiques est envahissantes. Ces décisions ont un objectif environnemental majeur qui est la préservation des espèces endémiques et des habitats naturels locaux. Ces espèces souvent présentes dans les jardins se disséminent dans les espaces environnants et sont hors contrôle. Le changement climatique peut par ailleurs favoriser leur développement au détriment des espèces locales. Ces

plantations introduisent aussi le risque d'installer des espèces animales prédatrices. Ces démarches simples et sans coûts pour les porteurs de projet sont donc une action de chacun vers le patrimoine naturel local qui a encore plus de sens dans un espace protégé comme celui d'Ota.
Le PLU invite chacun à préserver les arbres dès lors qu'ils ont une fonction multiple : ombrage, maintien des sols, paysage…. Ainsi, hormis des raisons sanitaires et de sécurité qui peuvent pousser à la coupe définitive, il est essentiel de les conserver. Sinon toute coupe est à remplacer par un arbre d'une certaine dimension.
Le PLU rappelle quelques règles simples afin de limiter les risques de propagation des feux au plus près des constructions. Ces recommandations ont été édictées par les services de l'Etat.

D'autres mesures simples ont également des incidences environnementales comme la réduction de l'imperméabilisation des sols alors que de nouvelles techniques le permette ; que les ambiances

Dans le secteur de Porto-Vaita, l'architecture plus contemporaine et hétéroclite exige une approche différente que celle entreprise au niveau du village historique. L'organisation de cet espace est bien encadrée par le relief et les risques naturels. Le règlement intervient à deux niveaux à l'instar du village : les rénovation/réhabilitation et les nouvelles constructions. Pour les premières, l'ABF intervient dans ce périmètre de manière systématique mais
Dans la zone UC, l'environnement résidentiel existant inspire le règlement en instaurant des règles différenciées selon la position de la parcelle dans le paysage. Si la continuité urbaine est établie avec la zone UK, cette dernière comporte une trame végétale dense qui efface dans le grand paysage un grand nombre de constructions (en durs et légères). Aussi, pour maintenir ces ambiances et limiter l'impact des nouvelles constructions alors que les ambiances naturels et agricoles sont au plus près, le règlement précise une limitation de hauteur ; L'adaptation du bâtiment à la pente reste limitée à 150 m. pour éviter les mouvements de terrains et faciliter le maintien de la strate arborée. Ainsi, si de manière générale ce sont des constructions en R+1, le long de la RD124, le grand paysage peut exiger d'abaisser à R+0 afin de faciliter l'insertion sous les houppiers ou dans les clairières discrètes. Dans cette zone, les rehaussements sont interdits car souvent en secteur « e » et pour veiller à l'équilibre actuel et futur des volumétries. L'OAP introduit de nombreuses précisions doublées d'un règlement spécifique pour traiter plusieurs aspects :

- Traitement des abords de la voie
- Insertion visuelle des logements et des aires de stationnement
- La préservation de l'identité des lieux

Comme sur les autres zones, le recours aux techniques anciennes est un gage de qualité et d'insertion : ainsi le traitement des dénivelés à l'aide de murets en pierres locales sera en résonance avec l'environnement immédiat (naturel et agricole) qui les conservent.

La zone UC étant dans la continuité urbaine et paysagère de Vaita, l'aspect des constructions est géré selon le même règlement en de nombreux points : enseignes, dispositifs techniques, utilisation des matériaux, apparence et teintes…Concernant les toitures, le règlement regarde la situation actuelle et se maintient dans cette cohérence.

La gestion des clôtures est hétéroclite dans le secteur et mérite une harmonisation sans tomber dans l'homogénéité. Comme elle construit le paysage routier et notamment au niveau de la RD124, elle va matérialiser d'une certaine manière l'entrée de Vaita. L'usage de la pierre locale est demandé en création ou en restauration de murets anciens ; elle peut être doublée d'une haie vive en arrière du muret. La hauteur est maîtrisée pour ne pas créer un effet « couloir » à l'aval de la RD déjà observé au niveau des clôtures de la zone UK. En interne de la zone UC, il est recommandé de limiter un maximum le cloisonnement du site afin de créer un espace résidentiel de qualité sous forme de quartier, avec des parties communes. Les séparations intérieures utilisent de clôtures végétales ou encore des murets en pierres. Ces dispositions facilitent la circulation de la petite faune mais aussi l'écoulement naturel des eaux superficielles. Les grillages sont autorisés mais il est obligatoirement inséré dans une haie.

A des fins paysagères et environnementales, les espaces verts couvrent au moins 40% de la parcelle. Le regroupement des constructions permet cela aisément et cette surface permettra de conserver une majorité des arbres adultes le long de la RD124. De ce fait, ce choix est en correspondance avec l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées qui réduiront les effets d'écoulement vers la zone UK. Ce secteur entre le cœur urbain et les espaces naturels et agricoles,

peut se développer autour d'une identité paysagère forte qui serait déterminée par la couverture végétale : entre vergers et boisements naturels, le PLU propose des végétaux présents dans l'environnement naturel mais aussi des arbres fruitiers notamment l'olivier. Ces choix tentent de maintenir tous les facteurs propices à un micro-climat frais alors que le site est exposé plein sud.

Le PLU propose de quantifier les besoins en stationnement en fonction des usages mais le tout à l'intérieur de la parcelle. Ces aires de stationnement sont traitées du point de vue paysager pour éviter qu'elles ne soient visibles dans le grand paysage, pour bénéficier de l'ombrage. Dans l'OAP, elles sont à proximité de la RD et ne s'imposent pas au plus près des constructions.

d- Les réseaux

Le raccordement aux réseaux est obligatoire dès lors qu'il existe ; et c'est pourquoi tant que la STEP n'est pas en service que la zone du village est en attente d'urbanisation.
La question des eaux pluviales se posera pour les nouveaux projets ; les bassins de rétention auront un traitement paysager et pourront servir à agrémenter les espaces verts ou encore à servir de à des fins d'eaux agricoles selon le dimensionnement et les opportunités de localisation.





Exemple de bassins.

De manière générale, le raccordement aux réseaux existants est obligatoire et les dispositions générales du code s'appliquent dans ce domaine.

Etant donné les investissements entrepris par la commune, et étant donné les OAP et le contexte au moment de la réalisation du projet de révision de PLU, il n'y a pas d'emplacements réservés reportés sur le PLU. Aucun dossier de travaux sur la RD81 n'ayant été réalisé à ce stade pour d'éventuel aménagements, d'autres procédures seront sollicitées en cas de besoin. La priorité des aménagements est donnée aux PA délivrés dans la basse vallée et sur la STEP d'Ota.

Dans la zone UC le, long de la RD124, le morcellement foncier ne permet pas de regrouper les sorties directes ; toutefois, s'il y avait une seule unité foncière, une seule sortie lui sera attribuée ; s'il y avait un projet d'ensemble sur plusieurs parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires fonciers, de la même manière, il n'y aura qu'un seul accès. C'est le cas de l'OAP 3. Pour des questions de sécurité, leur nombre doit être réduit autant que possible ; leur multiplication ne facilite pas non plus la cohérence visuelle recherchée en entrée de Vaita.

5.3 La zone agricole

a. Les affectations de la zone et la destination des constructions

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Les espaces agricoles de la commune sont destinés à des activités diverses puisqu'on y compte de l'arboriculture, de l'élevage et de l'apiculture. Il existe également une pratique de jardinage.
Le règlement se dote d'outil pour intégrer cette diversité tout en assurant un développement équilibré, en harmonie avec le paysage et les enjeux environnementaux.
Cette zone est à son tour affecté par les contraintes des risques naturels : incendie, éboulis et inondation. Elle n'est pas concernée par les espaces proches du rivage.



Oliveraie d'Ota

De manière générale en « A », :

- **les constructions existantes** n'ayant pas de lien direct avec l'agriculture peuvent évoluer avec des extensions limitées, en ajoutant un volume annexe non habitable ou encore une piscine, le tout à proximité immédiate de la construction initiale.
- **les changements de destinations** sont interdits sur les constructions existantes afin de conforter l'usage agricole des constructions ; ainsi ne sont admises dans ces constructions que les usages agricoles. A titre d'exemple, une maison peut devenir un point de vente pour produit issus de l'exploitation mais un hangar ou une bergerie ne peuvent pas devenir des logements sauf à usage de l'exploitant s'il ne dispose pas de résidence principale et si sa présence s'avère nécessaire au cœur de l'exploitation. Cette dernière disposition est également celle qui régit la construction des résidences principales. En effet, pour rappel **ne sont admises les résidences principales au plus près des bâtiments d'exploitation que si la nature de celle-ci l'exige** comme pour les chevriers.

- les hangars photovoltaïques sont soumis à des conditions d'insertion paysagère étant donné les reliefs de la vallée, les jeux de co-visibilité depuis les RD qui rendent sensibles leur présence compte tenu de leurs caractéristiques esthétiques. Il conviendrait de les fermer au moins sur 3 côtés. Ce sera la commission Etat-CDC qui décidera avec les avis de la CTPENAF, Conseil des sites et ABF des conditions de réalisation au cas par cas.

Bien que non explicité dans le règlement car il s'agit de la règle nationale, il est bon de rappeler que les gîtes, chambres d'hôtes, auberge…peuvent se réaliser dans les constructions existantes de l'exploitation à condition que ces activités restent secondaires ; aucune nouvelle construction ne peut être réalisée expressément dans ce but.
S'appliquent également toutes les distances règlementaires entre constructions agricoles créant des nuisances vis-à-vis des constructions d'habitat.
En dernier lieu, rappeler que les points de vente direct sont autorisés dès lors qu'ils écoulent les productions issues de l'exploitation. Le code de l'urbanisme précise ces dispositions.

Dans les espaces agricoles sont identifiés plusieurs secteurs avec une réglementation spécifique :
La zone agricole comporte le secteur suivant :

- **n -** secteur identifiant les espaces remarquables au titre de la loi littoral
- **e –** secteur concerné par le risque mouvement de terrain et chutes de bloc
- **j -** secteur de jardins anciens ou à créer
- **p -** secteur de sensibilité paysagère dans les environs du village et son vis-à-vis.

Dans les espaces à risques (« e »), la doctrine d'inconstructibilité s'applique dans les périmètres d'aléa fort et moyen ; des dispositions de protection s'appliquent dans les secteurs d'aléa faible ainsi que des limites de surface.

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Dans les espaces de jardins (« j »), les restrictions de constructions s'imposent au titre de la localisation de ces espaces au cœur du village et sous celui-ci; il s'agit de micro-espaces destinés à des activités de jardinage professionnels ou pas. Il s'agit de petites surfaces de terres souvent non accessible en voiture pour celles qui sont à l'aval. Au cœur du village, ces parcelles aèrent le tissu bâti dense. Le règlement oriente dont les autorisations pour les professionnels qui y déploieraient une activité de maraîchage ou d'arboriculture.



Dans les espaces de jardins, **le maintien des ouvrages anciens** participe à la conservation du patrimoine identitaire. Ces ouvrages peuvent être utilisés pour restaurer les terrassements au plus près des nouvelles constructions.

Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) sont indiqués au plan par un aplat jaune**.** S'y applique la règlementation de la zone A ; le PADDUC les désigne comme inconstructible mais on considère que cela ne concerne pas les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

Dans les espaces remarquables s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme sans restriction.

b. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles, paysagères, prise en compte de l'environnement /

L'insertion dans le paysage est un enjeu majeur. Elle demande pour cela de prendre soin des aspects **esthétiques des constructions mais aussi de la manière dont elles s'adaptent aux pentes**. Les terrassements, les excavations sont des plaies visibles et durables dans l'environnement végétal de la vallée.

Le règlement propose donc de faire appel à **des volumes sobres** qui font références à l'architecture locale ancestrale et **des teintes en adéquation avec cet environnement naturel.** L'usage des la pierre locale ou le bois est souhaitable mais si pour des raisons de coûts cela n'est pas possible, le bon choix des couleurs permet d'assurer une bonne insertion visuelle. Les teintes mates et les couleurs proches des éléments naturels sont donc prioritaires. Il faut considérer les vues plongeantes qu'offrent les RD et donc sur les toitures. Cette 4e façade ne doit pas être négligée.



Exemple de bardage bois.

Parce que les terres agricoles participent à la dynamique des écosystèmes très riches de la commune, les plantes exotiques, les plantes recensées comme invasives, les plantes qui appauvrissent les sols ou qui sont exigeantes en eaux sont strictement interdites comme sur l'ensemble du territoire. Cette liste est disponible dans le rapport mais il convient de se tenir renseigné auprès des organismes comme OEC ou la DREAL.

c. Conditions de raccordement aux réseaux

Les dispositions nationales relatives aux raccordements s'appliquent tant pour le réseau d'eau potable que pour l'assainissement. Il n'y a pas de renforcement prévu des réseaux publics.

Pour les pistes nouvelles**,** il est demandé cas d'ouverture de piste de bien tenir compte de la gestion des eaux pluviales car en absence d'un profil adapté et de revers d'eau, des phénomènes d'érosion se créent et de ce fait, la cicatrisation de son impact dans le paysage est compromise.

Pour les autres réseaux, le raccordement au réseau public est obligatoire si celui-ci est présent dans les distances réglementaires. L'assainissement individuel respectera donc les conditions des arrêtés en vigueur et sera soumis à une étude hydro-géologique.

Il faut rappeler qu'en cas de forage destiné à l'eau potable, des analyses sont exigées et que la distribution à du public est interdite sans autorisation. Les forages doivent être déclarés.

Aucun emplacement réservé n'a été prévu dans cette zone.

Des conditions de gestion des eaux pluviales sont fixées dans le règlement suivant les recommandations du schéma directeur.

5.4 La zone naturelle

Dans la zone naturelle, la règlementation distinguera les espaces naturels des campings situés dans ces espaces. Ces derniers ayant une vocation particulière et les parcelles ayant des aménagements adaptés à celle-ci, le règlement permet de gérer ces espaces.

a. Les affectations de la zone et la destination des constructions

Les zones naturelles couvrent ici espaces dits « ordinaires » et espaces protégés.
Ne sont donc autorisées que les constructions admises par le code ; pour les extensions et dans le respect de la construction limitée dans les EPR, le PLU autorise des extensions de 30% de la surface de plancher hors EPR et de 20% dans les EPR. Les volumes annexes sont règlementés dans cet objectif.
Le PLU n'autorise pas dans les espaces naturels les nouvelles constructions forestières ou agricoles dans la mesure où ce sont de vastes étendues protégées non accessibles pour une grande partie d'entre elles et que les parcours restent autorisés.

Cette zone est affectée par tous les risques naturels présents sur la commune ; mais aussi par les espaces remarquables et proches du rivage de la loi littoral. A des fins techniques, des parcelles communales sont identifiées avec des objectifs précis.

- **sm** secteur exposé à l'aléa submersion marine - s'applique la doctrine d'inconstructibilité
- **e** - secteur concerné par le risque de de mouvement de terrain et chutes de blocs **-** s'applique la doctrine d'inconstructibilité
- **i** - secteur exposé au risque inondation du PPRI du Porto : dans ces zones couvertes par le PPRI, la servitude d'utilité publique s'applique suivant les dispositions dans lesquelles elle a été approuvée et notamment ses limites.
- **n -** secteur identifiant les espaces remarquables au titre de la loi littoral
- **t -** secteur localisant des équipements publics ou destiné à ceux-ci et dont leur localisation s'impose dans une zone naturelle : sous-secteur Nt1 : STEP/ Nt2 – cimetière et son extension/Nt3 : terrain de sport pouvant avoir une fonction d'aire de stationnement saisonnière

Les espaces proches du rivage (EPR) de la loi littoral est identifiée par un pointillé au plan. S'y applique les prescriptions du code de l'urbanisme en vigueur.

Les EBC (espaces boisés classés) sont indiqués par un figuré spécifique au plan.

Les espaces naturels sont partiellement dans les espaces proches du rivage (EPR). Sur ceux-ci s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme tout comme dans les ERC. Aucune construction

n'y est admise. Ne sont admises que les améliorations esthétiques qui peuvent améliorer l'insertion des établissements de plage et cela sans aucune extension de l'existant.

Dans la zone NK, sont admises les occupations liées au bon fonctionnement du camping en conservant la vocation naturelle de celui-ci. De ce fait, les occupations du sol sont très ciblées et limitées pour les constructions en dur.

b. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles, paysagères, prise en compte de l'environnement /

A l'instar des préconisations élaborées dans la zone agricole, les règles applicables dans la zone naturelle ont comme priorité l'insertion réussie dans le paysage de grande qualité. Cette exigence est autant valable pour les constructions en dur que pour les constructions démontables. Celles-ci concernent en priorité les établissements de plage. Sur les conseils de l'UDAP Corse, les fiches suivantes et téléchargeables sur leur site permet de saisir le niveau des attentes que l'on peut avoir sure le rivage corse et de surcroît sure un site UNESCO.






source : UDAP2A - dessin : Marie Lombardi

les paillotes

La paillote désigne à l'origine «une hutte faite en paille, propre aux pays tropicaux et équatoriaux», jouant à la fois le rôle de parasol et de parapluie, sa vocation première est celle de l'abri. Par extension, il désigne également «un commerce établi dans une telle construction, généralement un bar sur une plage», qui ne se limite actuellement plus à cette unique activité.

Si aujourd'hui le phénomène des «paillotes» est en pleine expansion, les premiers véritables établissements de plage sont apparus en Corse il y a plus d'une cinquantaine d'années.

Proposant des services de restauration ou de location de matériel, parfois accompagnés de service de plage privée, les paillotes sont de nos jours bien loin des constructions en bois et en paille auxquelles elles font référence.

Les principes directeurs des occupations temporaires du littoral, notamment liés à l'importance des enjeux paysagers et environnementaux, visent une insertion vertueuse des installations, et notamment des paillotes, dans le paysage et dans l'environnement tout en respectant le caractère réversible et non définitif des établissements.

faire les bons choix

La particularité des établissements réversibles permet à leurs exploitants en saison haute de répondre à la demande touristique, et en saison basse, de préserver l'aspect des lieux.

Pour respecter une démarche qualitative et vertueuse pour les sites et l'environnement, les installations temporaires devront être le moins visible possible dans le paysage, en tenant notamment compte de l'arrière plan visuel dans lequel elles s'insèrent.

L'aspect visuel des matériaux et mobilier utilisés joue un rôle majeur dans cette insertion paysagère mesurée. Seront privilégiés les matériaux naturels (bois, paille, osier, toile, ...) et dont les tons favorisent l'insertion naturelle dans le paysage. L'acier est toléré pour les éléments de structure. Le PVC est interdit. Tout autre matériau destiné aux installations pérennes est déconseillé sauf autorisation spéciale. Les fondations définitives, notamment en béton coulé, sont interdites.

L'implantation des installations devra toujours se faire le plus loin possible du rivage, en respectant toujours une bande minimale de circulation de 5m entre celles-ci et la mer.

Les hauteurs des paillotes et de tout autre élément qui s'y rapporte ne doivent pas excéder 5m par rapport au niveau de la plage, à l'exception des mas à signaux afférents aux postes de secours.

La superficie maximale de la structure close et couverte autorisée sur le littoral est fixée à 80m², avec une terrasse d'une surface inférieure ou égale à 200m².

Faites valider votre projet auprès de l'UDAP 2A (unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Corse du Sud).

CONSEILS

INFOS
> Comment occuper le Domaine Public Maritime?

Le principe d'occupation du DPM résulte d'une réflexion guidée par la volonté de protéger et de préserver des espaces littoraux menacés par les occupations inhérentes au tourisme de masse tout en répondant à la nécessité d'exercer des activités saisonnières satisfaisant les demandes des usagers et du public.

Dans ce sens, les deux piliers qui doivent guider toute occupation du Domaine Public Maritime sont les suivants :

- **Réversibilité totale des installations;**
- **Insertion-intégration paysagère.**

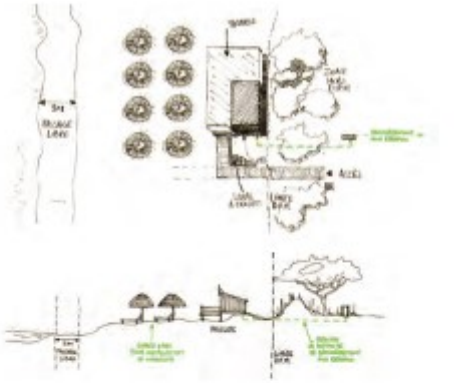
Principes d'aménagement

S'insérer dans le paysage



arrière-plan végétalisé (pinède) — arrière-plan montagneux

Aménager en fonction du site et concevoir des installations réversibles



accessibilité des installations et respect du site existant



hauteur des paillotes limitée à 5m — fondations en lest transportables

Un mobilier et des matériaux qui s'intègrent dans l'existant



mobilier en bois, paille, osier, toile

sources : UDAP2B - dessins : Gabriel Turquet de Beauregard / Marie Tommasi

> à télécharger sur le **site de la DRAC CORSE**

> www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Corse/Patrimoine/Les-UDAP

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Les constructions agricoles existantes améliorent leur impact paysager en respectant les nouvelles dispositions en cas de travaux.

Dans la zone NK, le règlement impose des mesures pour assurer la bonne intégration des équipements autorisés.

c. Conditions de raccordement aux réseaux

Comme en zone agricole, les dispositions nationales s'appliquent et il n'est pas prévu de renforcement des réseaux hormis dans le secteur de la plage où le projet est déjà acté.
Les campings sont raccordés à la STEP et à l'ensemble des réseaux. A priori ; il n'y a pas de renforcement prévu.
(Cf. commentaires de la zone agricole)

5.5 Les dispositions règlementaires et recommandations communes à toutes les zones - précisions

a. Les plantations et la gestion des clôtures

Pour des raisons écologiques il est demandé de conserver des lieux de passage de petites dimensions pour la petite faune locale qui tend à disparaître à cause de l'artificialisation de leur espace d'évolution. Les haies végétales sont idéales dans ce sens et servent de zones d'abri aussi aux passereaux. Le PLU prévoit des haies végétales qui permettent le maintien de ces passages tout en constituant des zones d'abri.

Pour des raisons paysagères et environnementales, il est demandé de recourir à la végétation pour traiter les clôtures entre parcelles. Face aux risques d'incendies, ces haies seront hétérogènes dans les essences et celles qui sont très inflammables seront interdites comme les cyprès, les tuyas, les lauriers-roses, les mimosas… Cette recommandation est nationale et est issue du retour d'expérience des services de secours.
Sont à éviter les plantes exposées à des risques phyto-sanitaire : palmier en ce moment mais aussi les essences sensibles à la Xylella Fastidiosa. On pourra privilégier les essences mellifères pour le maintien des abeilles.

La taille de la végétation du site (cistes, genêt, arbousiers, lentisques) est une alternative intéressante dans la mesure où les essences sont bien adaptées au climat, qu'elles nécessitent donc peu d'entretien et qu'elles sont déjà bien évoluées au moment de la taille. L'ombrage des arbres de plusieurs dizaines d'années est précieux aux abords des maisons pour le climat local autour du logement. Il ne faut pas négliger le temps de pousse d'un arbre et sa valeur patrimoniale.
Il s'agit avec bon sens de gérer son environnement végétal pour concilier protection contre le risque, qualité paysagère, préservation du patrimoine végétal.



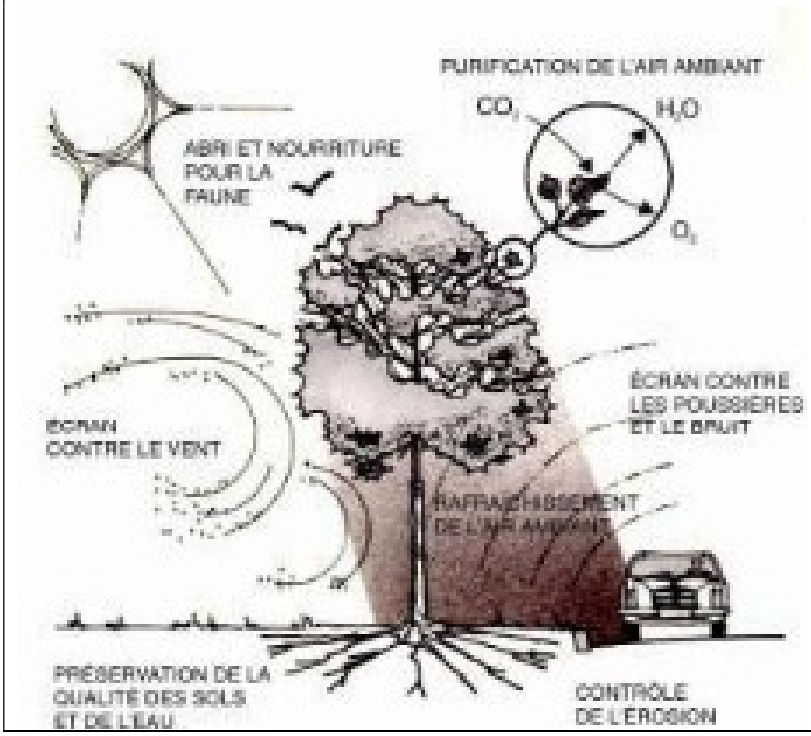
Exemple de végétation du maquis taillée



Privilégier les essences méditerranéennes
Amandiers, agrumes, oliviers sont des arbres locaux bien adaptés au climat

La place de la végétation est essentielle pour la multiplicité de ses fonctions. Ici, les espaces publics sont rares et non plantés. La présence très prégnante du maquis autour du village explique souvent cette absence.

Les bienfaits écologiques de la présence d'arbres en milieu urbain



A une échelle plus importante, les EBC désignent des ensembles végétaux d'intérêt multiples.

Les dispositions qui s'appliquent dans les EBC, quelque soit la zone dans laquelle ils sont inscrits :

Il convient de préciser que la présence d'EBC :

- n'exclut pas le débroussaillage légal dans les zones urbaines ou à urbaniser
- n'exclut pas le débroussaillage légal nécessaire à la valorisation de vergers, de yeuseraie, à des fins agricoles. Les coupes ponctuelles sont également autorisées. C'est bien le défrichement qui est interdit.

Dans les zones agricoles, ces contraintes ne sont pas de nature à empêcher le développement de l'activité compte tenu des surfaces disponibles. La mosaïque végétale est indispensable à la biodiversité mise à mal avec les sécheresses, les incendies et d'érosion globale de celle-ci à l'échelle européenne.

Par ailleurs, pour répondre aux objectifs fixés par la loi Grenelle I et II en matière de Biodiversité, dans son article 23 (Grenelle I), **le règlement interdit les plantations d'espèces envahissantes.** Elles sont déjà très présentes dans le paysage végétal local et dans les jardins privatifs. Cela démontre bien l'absence d'information à l'égard de ces menaces pour la biodiversité. Le P.L.U est un outil qui œuvre pour la protection des habitats de la région et interdire ces espèces recensées par les services compétents de la DREAL – OEC va dans le sens de la protection de l'environnement en limitant la propagation de cette végétation.

Le règlement vise à sensibiliser et réguler cette évolution qui porte atteinte au réservoir de biodiversité.

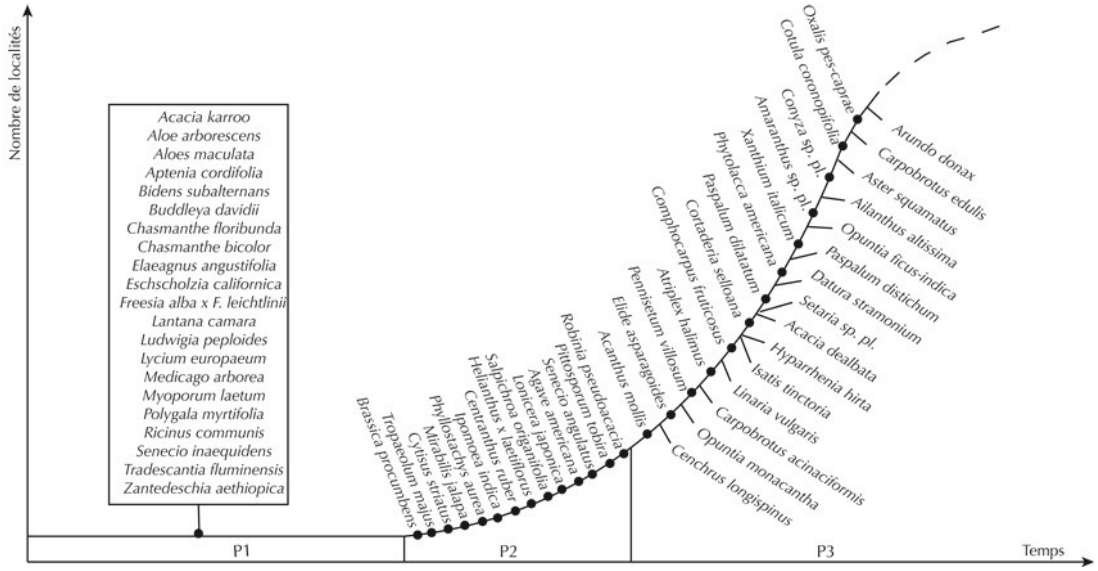
Dans un même objectif, il est recommandé de :

- planter des essences locales adaptées généralement au climat dont le stress hydrique afin de limiter les consommations d'eau ; elles sont également en cohérence avec le paysage local
- conserver le couvert végétal dans ce même but sachant que les essences du maquis (arbousiers, lentisques, bruyères arborescentes) s'adaptent bien à la taille pour les haies.
- Privilégier les essences mellifères ou productrices de fruits pour favoriser la présence d'insectes pollinisateurs
- Diversifier les essences lors de la plantation de haie végétale pour favoriser la biodiversité de la faune présente dans ces habitats « urbains »

Dans les espaces de jardins au village, la plantation d'arbres fruitiers est vivement recommandée tant pour leur production mais également pour pérenniser les paysages traditionnels.

Les architectes et paysagistes sont invités à sensibiliser les porteurs de projets dans ce sens.

Position supposée de plusieurs espèces invasives en Corse, le long de la courbe d'établissement des espèces exotiques envahissantes (Paradis, 2008, inédit)
P1 : phase de latence (apparition et installation d'espèces exotiques en quelques localités),
P2 : phase de colonisation lente de nouvelles localités,
P3 : phase d'envahissement très rapide d'un grand nombre de localités (phase de progression exponentielle).
La lutte contre l'invasion est possible dans les phases P1 et P2 mais est quasiment impossible dans la phase P3.



Acanthe Agave américain Ailanthe
Aloès arborescent Aloès maculé
Arroche arbustive Asperge à feuilles de myrte
Aster écailleux Bambou doré
Belle-de-nuit Bident à feuilles subalternes
Buddléia du père David Canne de Provence
Capucine Cenchrus à longues épines
Centrante rouge
Chalef Chasmanthe
Chèvrefeuille du Japon
Cotule pied de corbeau
Escholzie de Californie
Ficoïde à feuilles en coeur
Figuiers de Barbarie
Freesia
Gomphocarpe fruticuleux
Griffes de sorcières
Herbe de la Pampa
Jussie
Lampourde d'Italie
Linaire commune
Liseron bleu
Luzerne arborescente
Lyciet d'Europe
Mimosa commun
Mimosa odorant
Muguet des pampas
Myoporum
Oxalis penché
Paspale à deux épis
Paspale dilaté
Pastel des teinturiers
Pennisète velu
Phytolaque d'Amérique
Pittosporum
Robinier faux acacia
Séneçon anguleux
Séneçon du Cap
Stramoine commune
Tournesol tardif
Tradescantia
Zantedeschie d'Éthiopie

Quelques exemples les plus connus :
(Pour obtenir des fiches détaillées de ces plantes - Stantari - http://www.stantari.net/Dossiers/Envahissantes/P_2008_fmset.html)





Acanthe
Ailanthe
Aloès arborescent





Figuier de barbarie | Arbre aux papillons | Oxalis penché





Pittosporum | Ennisète velus | Griffes de sorcière

Source photo – Stantari

b. Les éléments techniques

Conformément à l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, le PLU n'interdit pas le recours à des matériaux écologiques ou des installations d'énergie renouvelable.
La sensibilité du paysage à différentes échelles demande qu'on s'interroge sur l'impact visuel de ces équipements. Le règlement tout en autorisant et encourageant le recours à ces dispositifs, prévoit des règles d'implantation et des recommandations.

Ainsi ces équipements doivent être installés de manière à rester discrets dans le paysage bâti et il est conseillé de les placer au sol ou sur des ouvrages bas aménagés à cet effet. De manière générale, les chauffe-eaux solaires avec réservoir sont interdits sur les toitures car leur intégration est jugée très faible et cela d'autant plus s'ils viennent à se multiplier, de la même manière que les moteurs des

climatisations ou pompes à chaleur. Il existe de plus en plus d'alternatives techniques et esthétiques qui permettent d'avoir recours aux énergies renouvelables en assurant leur intégration.

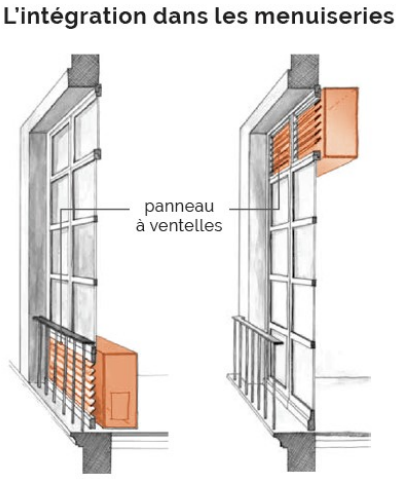


modèle interdit – non intégré



modèle autorisé – intégré

Les nouvelles constructions doivent elles au contraire tendre vers des bâtiments au bilan énergétique positif.



Source : fiches UDAP

Les dispositifs de climatisation sont interdits en saillie sur les façades et tout particulièrement sur les façades visibles depuis les espaces publics ou dans les vues d'ensemble. Généralement de teintes grises, blanches, ils sont très visibles et en contrastes avec des façades de couleurs foncées. Il en est de même pour les paraboles, généralement blanches. Il existe désormais des modèles réduits moins visibles, des modèles de couleurs sombres qui s'adaptent bien mieux au contexte qui nous intéresse ici. L'idéal serait d'installer une seule parabole pour plusieurs logements dans un même bâtiment pour éviter leur multiplication.
Pour les climatiseurs qui viendrait sur des constructions existantes, il convient de choisir un point bas qui peut être habillé notamment avec du bois. Il existe également des dispositifs sans unité extérieure.

La somme de ces éléments techniques dégrade durablement les façades et les ensembles bâtis.

Les services de l'UDAP, les architectes conseils de la DDTM, le CAUE, la commune sont à l'écoute des porteurs de projets pour informer, conseiller et orienter. Il est conseillé de s'adresser à ces personnes ressources en amont du projet.

L'UDAP a mis en ligne des fiches thématiques pour aborder les questions esthétiques, et techniques afférentes au bâti et à l'architecture. Il est conseillé de les consulter

c. Les clôtures et les portails

Il s'agit d'éléments qui construisent la qualité de l'espace public tout en appartenant au domaine privé. Sans uniformiser ces éléments, le PLU règlemente ces aspects dans le but d'utiliser des menuiseries simples. Par les matériaux et les coloris retenus (marrons, gris), il est question de souligner les références traditionnelles comme le bois, la pierre, le fer… Ce sont par ailleurs des matériaux durables, recyclables avec une moindre empreinte écologique à l'inverse de l'aluminium ou encore le PVC.



Exemple de portails en zone rurale

Concernant les clôtures, il faut rappeler qu'elles ne sont pas obligatoires. Il est entendu que la présence d'animaux en divagation ou encore la présence de sangliers peut limiter le recours à ce choix dans le secteur du village En tout état de cause, chaque nouvelle clôture doit être choisie en fonction de son environnement immédiat pour ne pas créer de dissonance et participer à l'harmonie de la « rue » ou de la route.

Le maintien des murs anciens apparaît comme une action de préservation du patrimoine. Ces ouvrages sont aussi d'entretien aisé :



Simple muret sans grillage



Conservation d'un muret ancien

d. Le raccordement aux réseaux

Zone et secteur	AEP	Système d'assainissement	Eaux pluviales	Electricité	Routes et accès	Stationnement
UM	Ressource suffisante	STEP 4500 EH CONFORME	Réseau public	Suffisant Pas de renforcement nécessaire	RD	Parkings publics et privés Parkings publics projetés
UK			Sur la parcelle		RD	Parkings privés
UC			Sur site		RD	Parkings publics et privés au sein des parcelles
UV		Nouvelle STEP 2020 – 300 EH	Sur site		RD et voies communales	Parkings publics Recherche de solutions pour création de places supplémentaires
2AU		STEP 4500 EH Conforme	Sur site			
Restaurants plage		Dispositif autonome conforme raccordement prévu	Sur site		Route communale	Parking public

Dans les zones s'appliquent les arrêtés préfectoraux en vigueur et les conditions du code en matière de raccordement aux réseaux existants. Ceux-ci figurent en annexes.

L'ensemble des zones U et les secteurs sont suffisamment équipés dès lors que la STEP de Porto modernisée il y a deux ans permet de traiter 4500 EH et que son réseau a été étendu même au-delà des zones U vers Custarella. Son extension est également prévue vers la plage afin de raccorder les différents établissements situés sur la rive gauche du Porto.

Concernant le village, le projet de STEP est arrêté et la phase de travaux démarrera entre fin 2019 et 2020. Le raccordement sera rendu obligatoire.

L'habitat isolé ou en attente d'un raccordement est contrôlé par le SPANC, service intercommunal. Aucune anomalie n'a été signalée sur les dispositifs autonomes au moment de l'élaboration du PLU.
En cas d'extension d'une construction, la fosse septique doit être en mesure de traiter les effluents supplémentaires. Les arrêtés en vigueur notamment ceux du 22/07/2012 et 21/07/2015 s'appliquent (cf. annexes)
Les dispositifs d'assainissement non collectif sont implantés à 35 m au moins des cours d'eau et hors emprise inondable.

Aucun renforcement des réseaux publics n'est admis pour desservir les nouveaux besoins des constructions en zone N ou A qui feraient l'objet notamment d'une extension. Il est admis pour les projets agricoles ou exploitations forestières en cas de besoin.

Concernant l'éclairage, le PLU acte la volonté de la commune comme du syndicat à basculer l'ensemble des points lumineux en LED afin de réduire la consommation. Aussi, il souligne l'importance de considérer cet équipement comme nécessaire à la sécurité mais aussi comme un facteur de pollution. Cette pollution est de 2 types :

- consommation d'énergie
- pollution lumineuse ayant un impact sur la faune locale.

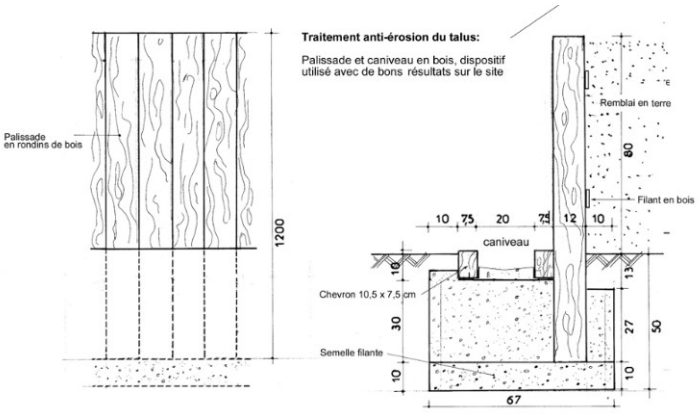
Le règlement attire l'attention des porteurs de projets et propriétaires sur l'impact de l'éclairage. De ce fait, il conviendra de l'éviter dans la mesure du possible, de le rendre « intelligent » notamment grâce

au cellule photo-sensible, et de l'éloigner des lisières agricoles et naturelles. La vallée étant avec les commune limitrophe un ou le sec

Dans les zones naturelles et agricoles, la réalisation de pistes d'accès est accompagnée d'un dispositif de prise en charge des eaux pluviales afin de limiter les effets d'érosion qui sévissent sous le régime méditerranéen. Ces dispositifs peuvent être également réalisés à postériori pour améliorer la prise en charge de cette problématique. Ces dispositifs sont réalisés en bois ou pierres locales. L'exemple suivant permet de visualiser la mise en œuvre :



Dispositif à utiliser



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

6. Articulation avec les outils de planification et à vocation environnementale

Plans et schéma			Zonage	Règlement
PADDUC/SMVM		Protection des sites naturels sensibles ; Prise en compte du paysage du golfe + SPR en cours ; Efforts pour installer de nouveaux ménages – urbanisation dense ESA et protection des terres agricoles ; Lancement d'une réflexion sur l'arboriculture	x	X
SMVM		Classement en « plage naturelle fréquentée » ; urbanisation retro-littoral, raccordement à la STEP, prise en compte du paysage littoral Prise en compte des impacts environnementaux sur le littoral Protection des écosystèmes marins (falaises)	x	X
SDAGE		Schéma directeur AEP Schéma directeur Eaux pluviales Zonage d'assainissement Equipements aux normes et poursuite des travaux de mise aux normes STEP Porto : fins des rejets non traités en mer STEP village pour 2020 Réduction de la consommation AEP et lutte contre les fuites Protection des sources en cours Application des PPRI Protection des ripisylves SPANC Recommandations sur les plantations et % d'espaces verts sur les zones urbaines Schéma d'eaux pluviales et études spécifiques Porto – règlement du PLU OAP – Rive droite – gauche	x	X
Charte du PNRC		Dispositions de protection des zones naturelles sensibles ; aménagements arrière plage ; développement agricole ; installation de ménages à l'année	x	X
UNESCO		Ensemble des mesures sur la protection du paysage et du patrimoine ; gestion des sites	x	X
SCRAE et PCEC		Réduction des consommations électriques avec Leds sur éclairage public Localisation groupée de l'éclairage Logements groupés ; bonne exposition sud ; % supérieur de capacité d'accueil en cas de construction à énergie positive		X

Plans et schéma			Zonage	Règlement
PGRI		Prise en compte des délimitations des PPRI Non reconstruction	x	X
PIEDMA		Augmentation du tri		
Atlas des paysages		EBC Urbanisation encadrée : secteur « g » à Porto ; SPR en cours au village Secteur « Ap » et « Aj » dans la vallée et au village pour encadrer évolution du paysage Préservation des espaces naturels (N) Réhabilitation du petit patrimoine	x	X

Les chapitres suivants explicitent les moyens mis en place par la commune pour la prise en compte de ces plans et programmes. Une même règle pourra répondre aux dispositions de plusieurs documents supra-communaux :

>>> PADDUC/Charte PNRC/ Atlas du paysage/SMVM/Unesco
>>>SMVM/SDAGE.
>>> PGRI
>>>SCRAE/PCEC

7. Evolution du projet de règlement graphique durant l'élaboration

7.1 Le document de travail en phase d'élaboration

La révision d'un PLU suscite des difficultés particulières notamment lorsque la mise en compatibilité avec le PADDUC soulève conjointement la nécessité de revoir des zones constructibles pour un déclassement en zone agricole ou naturelle afin d'appliquer les dispositions de la loi littoral.

Les premières moutures du PLU révisé ont supprimé le secteur de Casarone comme demandé par le TA dans sa décision et d'autre part les zones d'aléas mouvements de terrains ont été ajustées.

Le secteur de Custarella classé en zone AU du PLU approuvé n'ayant l'objet d'aucun recours a donc été maintenu dès lors que les impératifs du développement économique demandent la création d'une petite zone d'activités. Cette zone en retrait du littoral avait bénéficié des dispositions de la loi montagne. Elle était en attente d'urbanisation du fait de l'inaptitude des sols à l'assainissement individuel. Les travaux d'assainissement devaient permettre l'ouverture imminente de la zone afin de consolider le logement mais surtout une zone d'activités qui fait lourdement défaut dans la vallée.

A Porto, se pose rapidement la question des opportunités foncières dans un espace très contraint par les risques. L'extension urbaine vers la route du village apparaît commune une nécessité tout comme le besoin de ne pas « gaspiller » les opportunités foncières.
Pendant la concertation publique, les propriétaires des grandes parcelles de Porto se sont manifestés intéressés par la démarche de « projet d'ensemble ». Les conditions d'un habitat mixte et du développement économique ont été posées à ce moment.

Le PLU proposera plusieurs OAP mais ayant le défaut de ne concerner que des périmètres restreints voire même à l'échelle parcellaire.

A Porto plusieurs projets de rehaussement sont proposés ; une étude au cas par cas est menée avec la paysagiste conseil.

7.2 Les modifications survenues après réunion PPA

La première réunion PPA en 2017 permettra à rapidement de mettre l'accent sur :
- L'impossibilité de maintenir le secteur de Custarella en absence d'une forme urbaine conforme aux dispositions de la loi littoral (village, agglomération) et de plus, il est rappelé à la commune que cette compétence est désormais en main de l'intercommunalité.
- la nécessité d'élargir les périmètres des OAP au-delà de l'échelle parcellaire pour les rendre plus pertinente.

La commune confirmera l'emplacement de la future STEP au village qui donne lieu à un secteur Nt sous le village afin de maintenir la zone constructible au village. Les PPA mettront l'accent sur la question du stationnement.

Ses échanges permettent aussi de questionner le niveau de précision du règlement écrit alors que les services de l'ABF interviennent au cas par cas. Il est décidé de travailler conjointement cette partie en maintenant une certaine continuité entre les deux règlements.

7.3 Les ajustements

Durant l'année 2018, plusieurs dossiers communaux se sont concrétisés :
- Concours de la place de Porto
- Acquisition du terrain et projet de stationnement Rive droite à l'entrée de Porto
- Projet de réorganisation de la Rive gauche avec sécurisation face au risque
- Volonté de lancer avec l'Etat, un plan de prévention des risques multi-risques

Ces projets ont été présentés dans le cadre de la procédure au conseil des sites et validés ; le PLU en prend acte et les intègre. Il intègre également les demandes individuelles matérialisées par des CU positifs.

En 2019 la commune décide d'adhérer avec le soutien de la DRAC à l'élaboration d'un SPR. De ce fait, il en découle plusieurs décisions sur le PLU révisé :
- affiner le règlement du village
- créer au-delà du secteur Aj, un secteur agricole où la constructibilité est maîtrisée eu égard à la sensibilité du paysage. Il s'agit du secteur Ap qui est acté en août 2019.

Les dernières remarques de la DDTM concernant le règlement modernisé ont été intégrées.

8. Respect des servitudes

Les servitudes figurent dans un document graphique indépendant dénommé **Plan de servitudes et informations diverses.** Il est accompagné d'un document écrit en complément.

Sont mentionnés :
- Le PPRi du Porto
- Le périmètre de protection des monuments historiques
- Les périmètres de protection des captages
- La servitude relative aux antennes de télécommunication

Les informations suivantes figurent sur le plan :
- Les différents Aléas « éboulis et mouvement de terrain »
- Le risque de submersion marine
- Le périmètre des sites classé et inscrit
- Les forêts domaniales

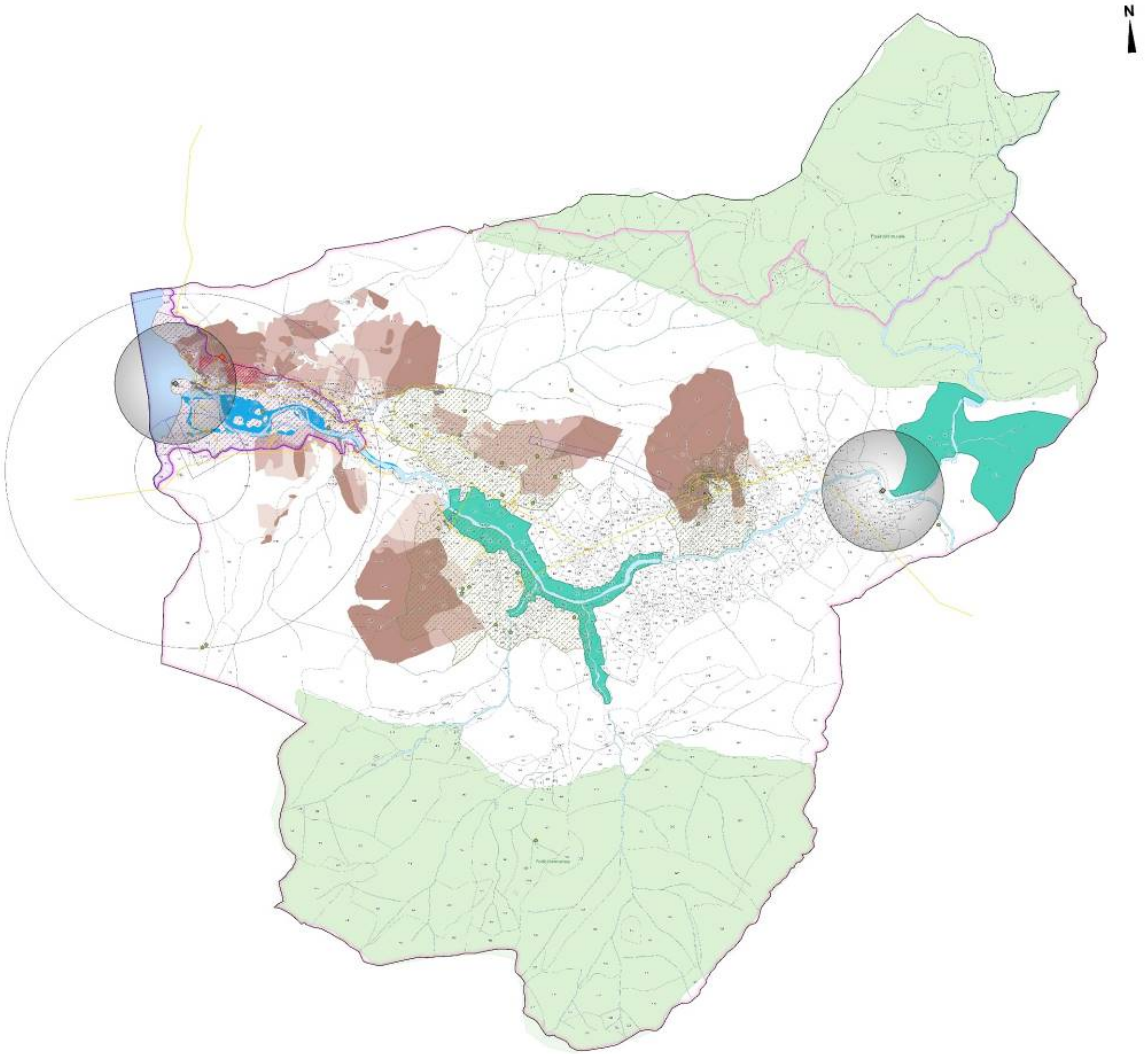

PLAN LOCAL D'URBANISME

OTA - PORTO

REVISION N°1

PLAN DE SERVITUDES
INFORMATIONS DIVERSES

Projet PLU Arrêté



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

III- GESTION ECONOMIE DES SOLS et LA CAPACITE D'ACCUEIL POTENTIELLE

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

1. Analyse détaillée des caractéristiques du foncier impacté par le projet urbain et estimations des disponibilités foncières

Les zones urbaines UM, UC, UK et UV répondent aux critères de la loi littoral. Dans ce périmètre est inclus tout ou partie de la forme urbaine initialement identifiée.
Le diagnostic a calculé le potentiel de densification dans ces formes urbaines qui est de moins de 1 ha sur l'ensemble du territoire. Au regard des objectifs PADD, seule une extension urbaine permet sa mise en œuvre.

Le périmètre des zones constructibles est composé de :
- parcelles bâties,
- parcelles libres
- parcelles ayant un potentiel d'accueil d'une ou plusieurs constructions (fonds de jardin ou fond de parcelle).

Afin d'étudier le potentiel du foncier disponible, c'est-à-dire du **gisement foncier**, il convient de prendre en compte :
- les parcelles libres et fond de jardins
- les effets de la rétention foncière
- les effets de la dureté foncière

Le potentiel d'accueil est quant à lui estimé suivant :
- les opportunités offertes par le règlement en matière de densité et type de logements
- la part du foncier destiné aux activités économiques
- l'échéance de réalisation
- l'attractivité du territoire pour les porteurs de projet et autres acteurs (agence HLM, …)
- les projets connus des porteurs de projet qui se sont manifestés

Dans le secteur du village, le découpage parcellaire donne lieu à de nombreuses parcelles dont certaines de petites tailles moins de 200 m². Le contexte rural permet de dire que les actions de remembrements fonciers sont rares et cela d'autant plus que l'accès motorisés est inexistant au cœur même du village et que cela est rédhibitoire. A l'inverse vers le littoral, le parcellaire a conservé de belles surfaces et permet d'envisager des réalisations plus importantes sous forme de projet d'ensemble.
Dans les deux cas, les fonds de jardins sont très rares et la densification par ce biais est à exclure d'après l'analyse du paysage urbain. Le nombre de transactions observées durant ces 5 dernières années comme le nombre de PC déposé pour du logement permet d'affirmer que la rétention foncière est élevée. Au village, ce sera plutôt la dureté foncière issue des indivisions non réglées.

La mise en place du PLU a pour but **de stimuler la création d'activités et de logements** ; il choisit donc des règles devant répondre à ces objectifs tout en intégrant la réalité du marché foncier et immobilier, la capacité des acteurs à agir. Ainsi, il n'est pas envisageable de considérer qu'au village les porteurs de projets autres que les collectivités se lanceront dans la création de logements collectifs. En effet, l'offre en logements collectifs est déjà présente et le désir d'installation au village est couplé du souhait d'accéder à un espace vert. De plus en UVe cela est interdit par la présence du risque. Par contre à la Marine et Vaita, le règlement peut différencier des secteurs afin de soutenir la mixité du parc de logements étant donné les enjeux observés et la rareté du foncier.

Compte tenu de ces paramètres, il est fait le choix délibéré de considérer l'hypothèse suivante :
- Des logements individuels au village
- Des logements mixtes à Vaita et Porto
- Des logements collectifs ou groupés prédominants en UC – OAP 3

Les données montrent bien **le morcellement parcellaire au village avec en moyenne 43 parcelles/ha** et une surface moyenne de **233 m²/parcelle dans la zone constructible**.
Dans le secteur **de Vaita et Porto**, on notera en moyenne **4 parcelles/ha** et des parcelles d'une **surface moyenne de 2300 m²/parcelle.**

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Secteurs	Type de zone	Surface (ha)	Surface résiduelle (ha)	Surface en extension (ha)	Surface des fonds de jardins (ha)*	*Nombre de parcelles en zone constructible*	*Nombre de parcelles bâties*	*Nombre de parcelles non bâties*
Village d'Ota	**U**	**6,75**	0,2	1,7	0,16	*290*	*173*	*117*
Vaita/Porto	**U**	**36**	0,7	6,6	0,34	*296*	*159*	*137*
	2AU	**1,6**	0	0	0	*9*	*2*	*7*
	Dont OAP N°2	**7,5**						
	Dont OAP N°1	**20,6**						
	Dont OAP 3	**2,7**						
Totaux		***44,3***	***0,9***	***8,3***	***0,5***	***595***	***334***	***261***

Le secteur UM à vocation multiple, destinera les parcelles libres à des projets d'habitat, de stationnement, de commerces et activités diverses. Le stationnement figure aussi parmi les destinations importantes notamment sur les parcelles communales à l'entrée de Porto.
Les principaux renforcements sous forme de rehaussement sont maîtrisés par le règlement à quelques bâtiments de Porto. Ils permettront de renforcer la capacité d'accueil des établissements hôteliers. L'incidence sur le parc de logements n'est pas significative par ce biais. Le règlement renforce les efforts vers une mixité en proposant de produire des logements de type F3 en prenant appui sur l'article L.151-4, pour les opérations de 5 logements et plus ; et de proposer de la primo-accession ou des logements intermédiaires pour les opérations de plus de 10 logements. Dans ce cas aussi, le PLU propose des taux de production spécifique pour les F3. Compte tenu du contexte immobilier et foncier (taille des parcelles), ces opérations seront rares et de ce fait les auteurs du PLU n'intègrent pas cette évolution dans les impacts. Cette disposition s'applique également en zone UC.

La zone 2AU en limite ouest de Vaita est un secteur d'extension urbaine qui sera soumis à une étude globale comprenant les études techniques de mise en place des réseaux. Cet espace aura une vocation résidentielle de densité moyenne à forte et donnera une place prioritaire aux logements occupés à l'année.

En attendant ces projets, le terrain communal desservira une cause d'intérêt général soit par le biais du logement soit par la création d'un bâtiment de services publics.

La commune se concentre sur les aménagements urbains de la place de Porto, de stationnements, de la rive gauche du Porto et de la parcelle communale de Vaita. En renforçant la qualité de ces espaces sur un planning de 10 ans, elle accompagne qualitativement l'environnement urbain de ces futurs projets et donc leur faisabilité.

La zone UK est très spécialisée et sa destination actuelle et son évolution potentielle ne permettent pas de créer des logements. L'activité de campings peut être renforcée mais cela ne concernera que du logement touristique dans la limite des autorisations délivrées.

Dans la zone UC, les constructions individuelles seront certainement dominantes au regard des dispositions règlementaires liées à la présence du risque dans le secteur « e » (éboulis), des préoccupations d'insertion paysagère (environnement bâti immédiat, vue lointaine, maintien de la

couverture végétale), de la topographie locale, de la géographie des parcelles, des autorisations déjà déposées (certificat d'urbanisme). La place du commerce peut être prise en compte presqu'exclusivement le long de la RD81 pour des raisons stratégiques de visibilité vis-à-vis de la clientèle ; ailleurs la vocation résidentielle est dominante. Il y aura également quelques parcelles destinées à la réalisation de nouveaux stationnements privés.
L'occupation des parcelles libres est estimée sur une durée de 5-10 ans étant donné les informations recueillies lors de la concertation publique et des dynamiques observées pendant la durée de validité du PLU approuvé en 2010. Pour les parcelles incluses dans la forme urbaine, les délais seront plus importants puisqu'on observe un immobilisme certain : 10 ans et plus.

Le secteur de Suaglione-Casarone concerné par une OAP de 1,6 ha sera consacré à la réalisation de logements dont 40% en primo-accession sous forme d'habitat groupé. Cette opération se fera en une ou plusieurs phases selon que les différents propriétaires décident de collaborer ou pas. Cette forme d'habitat devrait permettre de satisfaire les populations en ayant un logement avec un espace de loisirs privé dans un cadre de qualité et à des prix accessibles. Les départs constatés vers les communes voisines mettent en évidence la recherche de logements avec jardins. Il est souhaitable que le projet vise également du logement intermédiaire en complément pour les classes moyennes.

Notons que les logements collectifs sont très bien représentés dans le parc actuel avec 66% ; que la commune fait état d'un certain nombre de départ liés à l'absence d'accès à des maisons individuelles de la part des familles actives. La diversification du parc de logement est donc une nécessité sociale. La proposition du PLU consiste à favoriser de l'habitat groupé qui permet d'offrir une solution intermédiaire en offrant des espaces privatifs sous forme de jardinets.

Au village, les surfaces disponibles sont destinées à la création de logements individuels, au stationnement et aux espaces verts. Aucun projet économique n'a été mis en évidence lors de la concertation publique. Le règlement découlant de l'application des zones à risque (secteur « e ») va également dans ce sens.
L'occupation des parcelles libres est estimée sur une durée de 10 ans au regard de la sociologie des propriétaires (personnes âgées) et de l'attente de la mise en place de la STEP.

Rappelons que la commune est composée de **63% de résidences secondaires**. L'objectif du PLU vise à stabiliser la hausse de cette catégorie et de rétablir un équilibre de manière progressive avec les opérations réalisées. De plus, si la commune retrouve son attractivité et de l'emploi, il y aura également une mutation du parc au bénéfice des résidences principales avec un éventuel retour des ménages.

	Surface (ha)résiduelle (forme urbaine)	Surface (ha) en extension urbaine – parcelles libres	Gisement total (ha)	
Surfaces Ota	0,2	1,7	1,9	
Nombre Parcelles Ota	*8*	*44*	*52*	
Surfaces Porto-Vaita	0,7	6,6	7,3	
Nombres parcelles Porto-Vaita	*5*	*29*	34	

CALCUL DE LA CAPACITE D'ACCUEIL	Potentiel logement	Observations
Projection en logements -village hypothèse : **UVe :** 19 parcelles – 6 parcelles < 200 m² = 13 parcelles ; si un 1logt/ 2 parcelles = 6 logements **UV :** 25 parcelles – 10 parcelles < 200 m² = 15 parcelles ; si un logt/ parcelle = 15 logements	**21**	21 logements pour 100 % de constructibilité Logements collectifs interdits en « e »
UCe : 6 parcelles – 2,36 ha **Hypothèse :** 100% projets logements 1 parcelle / 1 logt = 6 parcelles = 6 logements **UC : 2,64 ha** **Hypothèse :** 10 logts/ha = 26 logts	**32**	Logements collectifs et activités économiques recevant du public interdit en « e ». 1 logt/parcelle en UCe, soit la densité constatée. 10 logts/ha soit 2 fois la densité actuelle en zone UC. 100 % de constructibilité.
UM : 1,63 hectares – 0,47 ha = 1,16 ha **Hypothèse :** 20% projets économiques : 0,23 ha 80% projets logements : 0,93 ha (28 logts) Densités moyenne zone 30 logt/ha	**32**	Projets connus : 3 parcelles sur 4700 m² pour 4 logements - CU Positifs

UC – Suaglione OAP3 de 2,7 ha - **8 parcelles dont une voie et une bâtie – 0,23 ha et 2 parcelles <1000m²** **2,7 ha -4,1 = 2,29 ha** **30% espaces verts et stationnement 0,70 ha** **Surface à bâtir : 1,6 ha** **Hypothèse densité moyenne OAP** **25 logt/ha >>> soit 40 logts**	**42**	Espaces verts et stationnement : recul de 10 m. vis-à-vis de la zone UK et A et 15 m de recul vis-à-vis de la RD Hypothèse 100% logements occupés à l'année mais seulement 40% en primo-accession.
Projets communaux : 0,5 hectares	**10 (entre 8 et 12)**	Logements communaux ou sociaux – long terme ou bâtiments services communaux
Total brut (100% constructibilité)	**137**	Total village : 21 ; Total Porto-Vaita : 106
Rétention et dureté foncière village – estimation	**-7**	14 logements au lieu de 21 avec 30 % de rétention et de dureté foncière
Rétention et dureté foncière Porto-Vaita- estimation	**-26**	90 logements au lieu de 106 avec 15 % de rétention et de dureté foncière
Total net (Rétention / dureté foncière)	**104**	Total village : 14 ; Total Porto-Vaita : 90
37% résidences principales (en 2015)	**20+52 = 72**	Calculé uniquement sur les 52 logements hors OAP et logts communaux Maintien d'un taux constant à 37 % constaté en 2016 Hors OAP et projet communal soit 52 logts 100
Total potentiel logement résidences principales	**Environ 70**	**20 +52 = 72**

Eléments de compréhension-- Lecture du tableau

Les estimations sont établies dans un premier temps avec 100% d'occupation des parcelles.

Dans le village, le parti est pris de retirer les parcelles inférieures à 200 m étant donnée leur localisation mais aussi la faible probabilité que celles-ci fassent l'objet de projets de construction de logements.

Le secteur « e » étant concerné par le règlement de l'atlas du risque éboulis et mouvements de terrain, on y applique les contraintes à savoir l'interdiction d'y bâtir des immeubles. Cela est valable tant en UCe qu'en UVe.

La densité observée en UV est bien trop importante par rapport aux caractéristiques des demandes locales en zone rurale. Les villages sont recherchés pour l'accès « à la nature » et un confort de vie dans les logements. Aussi, le zonage étant resserré, il importera plus de veiller à la volumétrie qu'à la typologie. Le logement individuel est donc retenu ainsi que dans la zone UC pour établir les projections en considérant un doublement de la densité actuelle afin de répondre à une optimisation dans l'occupation du foncier.

Dans le secteur UM, la place de l'économie est forte et l'attractivité du territoire justifie que certaines parcelles soient consacrées à des établissements économiques en tout ou partie. Les auteurs du PLU retienne dont ici 20% des ces parcelles à cet effet sachant que ce taux d'occupation est bien inférieur à l'occupation actuelle desdites activités. Il s'agit d'une estimation qui favorise la capacité d'accueil en logements. La prise en compte du CU positif délivré sur un groupe de parcelle permet de différencier les densités.

La zone UC est concernée par l'OAP de Suaglione dont 40% sera de l'habitat en primo-accession. L'OAP prévoit des densités entre 20 et 25 logt/ha en aval de la RD avec de l'habitat groupé et de l'ordre de 25-30 logts/ha en amont. Il pourra y avoir du petit collectif.

Les décomptes intègrent les projets connus.

La zone 2AU n'est pas considérée.

Le total obtenu est donc un potentiel de logement BRUT à savoir avec 100% de constructibilité. Hors cette situation reste irréaliste ; il existe non seulement une temporalité d'exécution des projets qui est conjoncturelle mais également structurelle. La commune est dans l'obligation de considérer ses facteurs pour atteindre les objectifs.

***Il est difficile d'exprimer le taux de rétention foncière** mais l'absence de dynamique sur Vaita-Porto durant la mise en application du PLU approuvé montre qu'elle existe. Elle sera certainement accrue avec la crise actuelle. La rétention est cependant inférieure que dans le village grâce entre autres à la valeur des terrains qui peut faciliter la sortie des indivisions lorsqu'il y en a.*

*Au village, il est difficile de la prédéterminer mais le contexte de morcellement foncier prédispose son existence ainsi que la localisation des parcelles qui réduit l'attrait de celles-ci à des fins de constructions. Les familles locales à l'instar d'autres communes rurales tendent à conserver**. S'ajoute ici les indivisions non réglées** qui limitent la disponibilité foncière. Ce taux de rétention-dureté est donc fixé à 30%.*

Si on considère l'évolution du parc ces 10 dernières années, on peut estimer que celle-ci est très forte. La prospection sur les sites spécialisés en vente foncière et immobilière révèle une très faible activité. Les transactions sont souvent réalisées en directe entre familles locales. Les échanges lors de la concertation publique corroborent cette tendance « culturelle ». Les familles conservent le foncier pour le transmettre, pour que les enfants puissent y construire plus tard. Notons, que comme évoqué précédemment, les zones rurales isolées, sont appréciées par ces populations d'origine locale, par des personnes recherchant un changement de vie (coup de cœur) ou encore des populations locales avec un besoin spécifique lié au contexte local (pénurie de logements à Porto).

Le total ainsi obtenu, *il faut envisager la répartition entre résidences principales et secondaires. Si la production de résidences principales est un des buts à atteindre par le PLU, nul document d'urbanisme ne pourrait se prévaloir d'y parvenir à 100% sur l'ensemble des projets. La collectivité dispose de certains outils afin de les privilégier mais ils visent les logements de type social ou communal ; les autres indirects connaissent leur limite notamment les densités, la typologie…etc. Il est donc question pour la commune d'inverser ici la tendance pour stabiliser le par cet permettre uen meilleure offre en logements. Afin de ne pas être jugée trop optimiste dans ses projections les auteurs du PLU retiennent le taux de résidences principales de 2016 en excluant cependant le potentiel de logements créés dans la future zone 2AU.*

En dernier lieu, l'exercice de projection ***est un reflet des fluctuations d'une réalité complexe*** *parfois imprévisible. Aussi, la production totale de logements permanents est exprimée sous forme de fourchette.*

2. Projections sur les effets potentiels sur la démographie

Selon les projections établies ci-dessus, d'ici 2030-2035 le PLU serait en mesure de produire à **une centaine de logements.** Etant donné les facteurs structurels évoqués et les tendances conjoncturelles posées en postulat, il est attendu environ **70 logements en résidences principales. Par déduction,** les **résidences secondaires** potentielles créées pourraient atteindre un ordre de grandeur de **30 logements.** Cette hypothèse est construite en partant du principe que 100% des logements de l'OAP sont destinés à des résidences principales. Si on retenait que 37% de résidences principales dans les 60% des logements non destinés à la primo-accession, alors le nombre de logements principaux s'établirait à environ 55 logements.

Partant de ces 2 hypothèses, ces logements potentiels permettraient d'accueillir sur la période sur la base de **2 habitants/logement**, **entre 110 et 140 habitants supplémentaires en sachant toutefois que la part des personnes vivant seuls chez les populations actives est importante**. Parmi les résidences secondaires, on peut compter environ 10% d'occupation pendant **plus de 6 mois de l'année soit 3-4 logements et donc un peu moins de 10 habitants**. Ce taux est à considérer avec précaution dans la mesure où les familles locales disposent déjà de leur maison familiale ; ce type d'occupation peut éventuellement concerner de nouveaux retraités par exemple ou des actifs partageant leur temps entre Ajaccio et Porto ; cela est une attitude assez fréquente sur l'île du fait de plusieurs facteurs : éloignement des lycées ; télétravail, couples ayant des emplois dans les lieux distincts, emplois saisonniers…... Pour rappel, la notion de résidence secondaire étant une notion fiscale, cette population n'est pas à négliger dans son apport au développement économique et social.

Les résidences secondaires occupées temporairement seront comptabilisés de la manière suivante :

- **4 lits/logt x 30 = 120 habitants touristiques supplémentaires.**

Les activités économiques nouvelles de type hébergement à créer auront une influence sur la population saisonnière. A défaut d'avoir connaissance des projets concrets, les auteurs du PLU retiennent **comme hypothèse une progression de +10% du nombre de lits touristiques d'ici 2035.** Il s'agit d'y inclure :

- les projets d'extension des établissements hôteliers qui se sont manifestés pendant la concertation.
- le renforcement de la capacité d'accueil des campings n'ayant pas atteint le maximum de leur autorisation (HLL supplémentaires)
- la création de nouveaux établissements.

Etant donné que la commune dispose à ce jour de 1384 lits touristiques dans les hôtels et résidences, cette hausse projetée s'élèverait à **140 lits touristiques supplémentaires soit environ 70 chambres supplémentaires de 2 personnes.**

En conclusion le projet de territoire devrait permettre dans les 15 prochaines années d'accueillir :

- *environ 110 à 140 habitants supplémentaires à l'année*

- *10 habitants vivant au moins 6 mois de l'année à Ota*
- *120 habitants saisonniers dans les résidences secondaires*
- *140 lits touristiques supplémentaires, soit 140 touristes.*

Soit une progression de 110-150 habitants en basse saison avec 0% de fréquentation
Soit une progression de 380-410 habitants en haute saison avec 100% de fréquentation

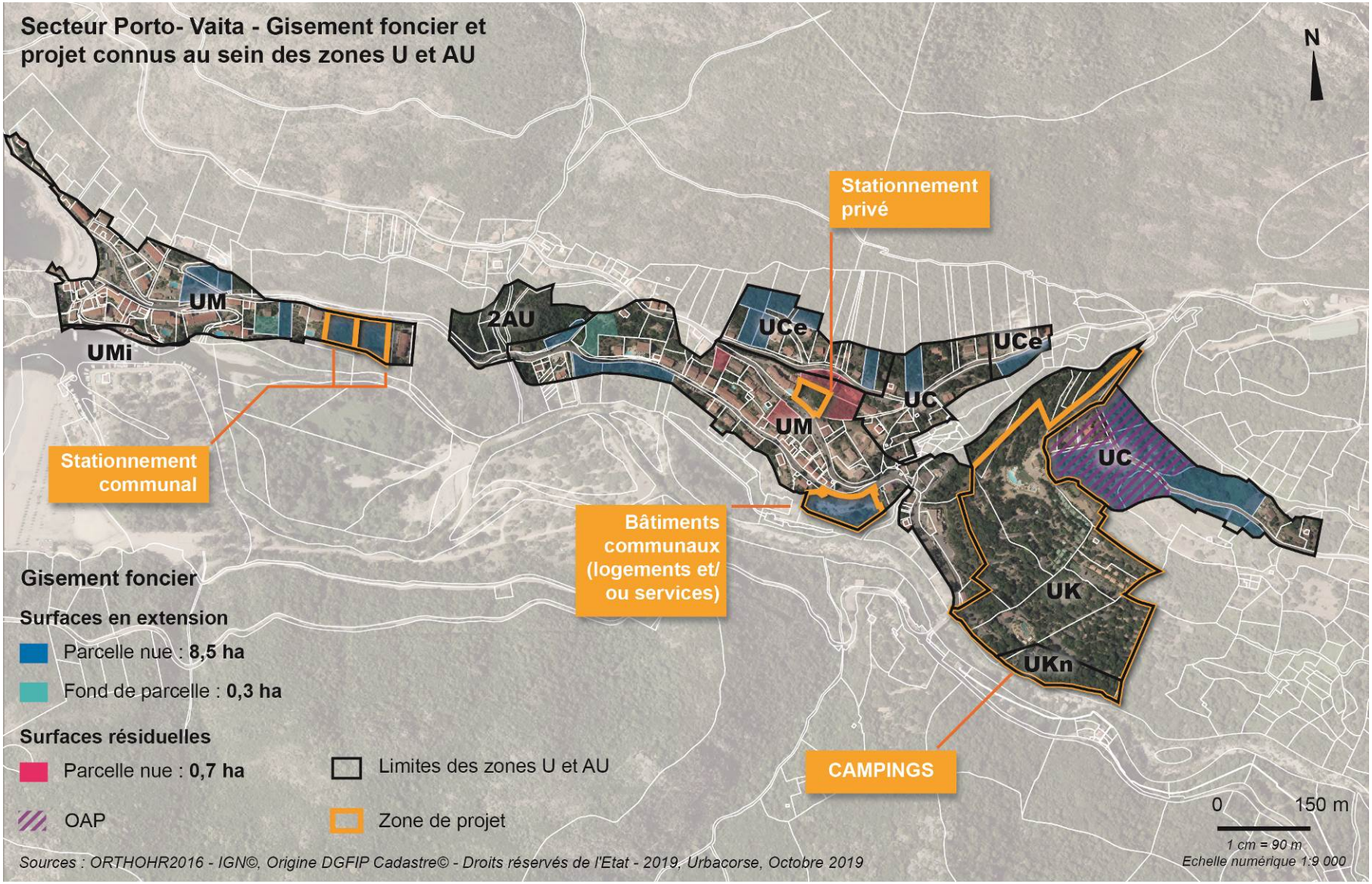
Limite de la méthode

L'échelle du territoire ne permet pas d'accéder à des volumes de données suffisantes pour étayer des certitudes sur les tendances à venir. Ce manque de recul est une contrainte majeure pour établir des perspectives à long terme. Les auteurs du PLU émettent donc des hypothèses d'évolution prudentes eu égard à :

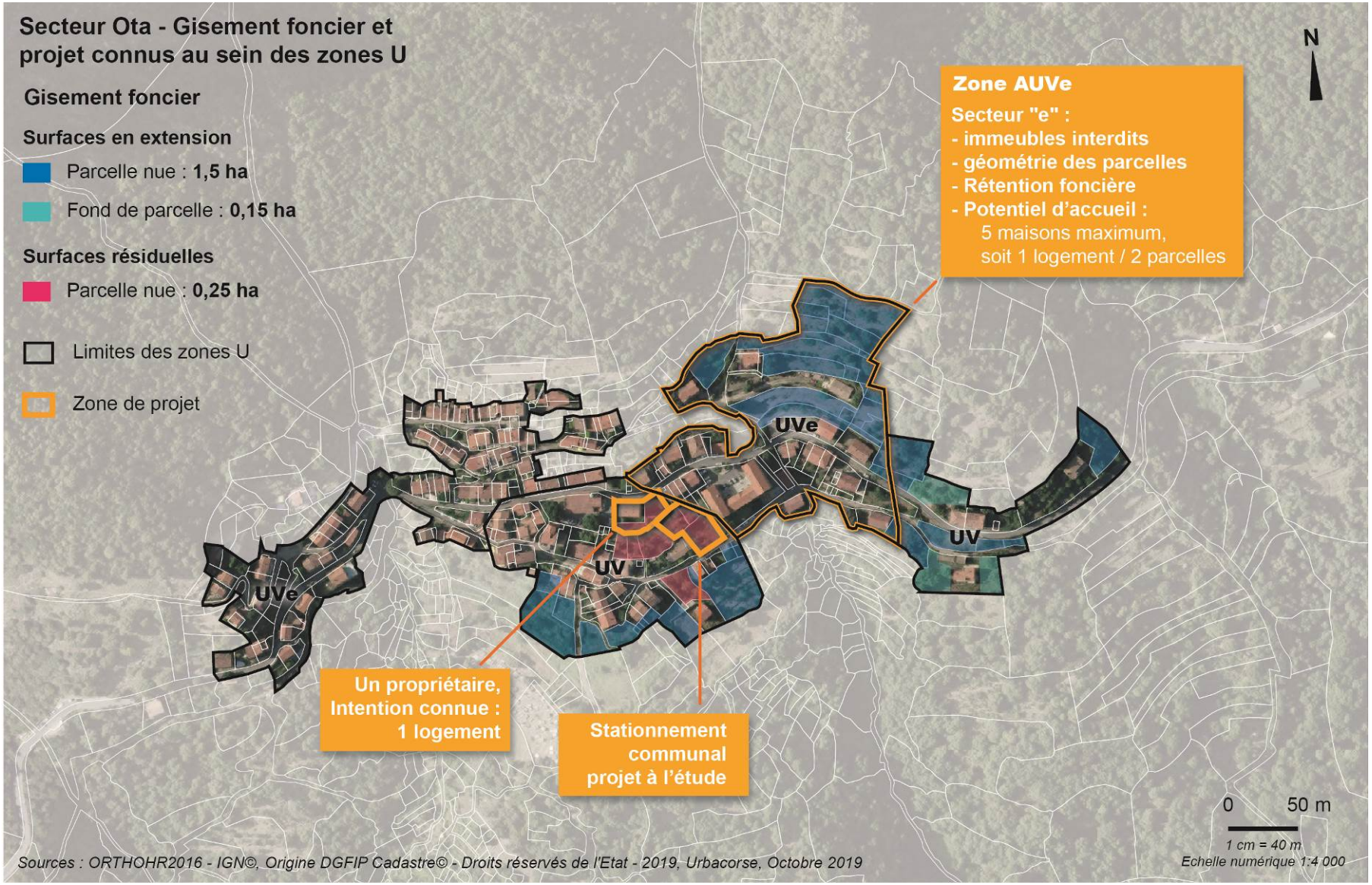
- *L'absence d'indicateurs sur les populations vivant plus de 6 mois/an*
- *Les incertitudes sur l'économie locale après une saison 2019 morose*
- *Les incertitudes sur les engagements des acteurs privés sur les projets d'ensemble*
- *Les incertitudes sur l'emploi et le retour des actifs sur la commune*
- *Les incertitudes sur la gestion foncière des propriétaires sur les biens indivis en particulier*

Cette prudence peut conduire à une sous-estimation des besoins sur les 10-15 prochaines années ; cependant le PLU étant évolutif la commune pourra établir un bilan intermédiaire dans 5 ans pour évaluer sa politique sur le logement, les effets de ces opérations urbaines déjà engagées et ajuster le PADD et le PLU en conséquence.

Les projections s'appuient sur des observations empiriques, sur les tendances constatées sur la base de données INSEE et données locales disponible et les études techniques relatives à l'eau et l'assainissement.
Elles s'appuient aussi sur la politique communale engagée en matière d'espaces publics, de logements et sur le réalisme des objectifs du PADD. Les auteurs du PLU prennent en compte la volonté du secteur privé à agir.



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

IV- LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

1. Les incidences sur les espaces naturels

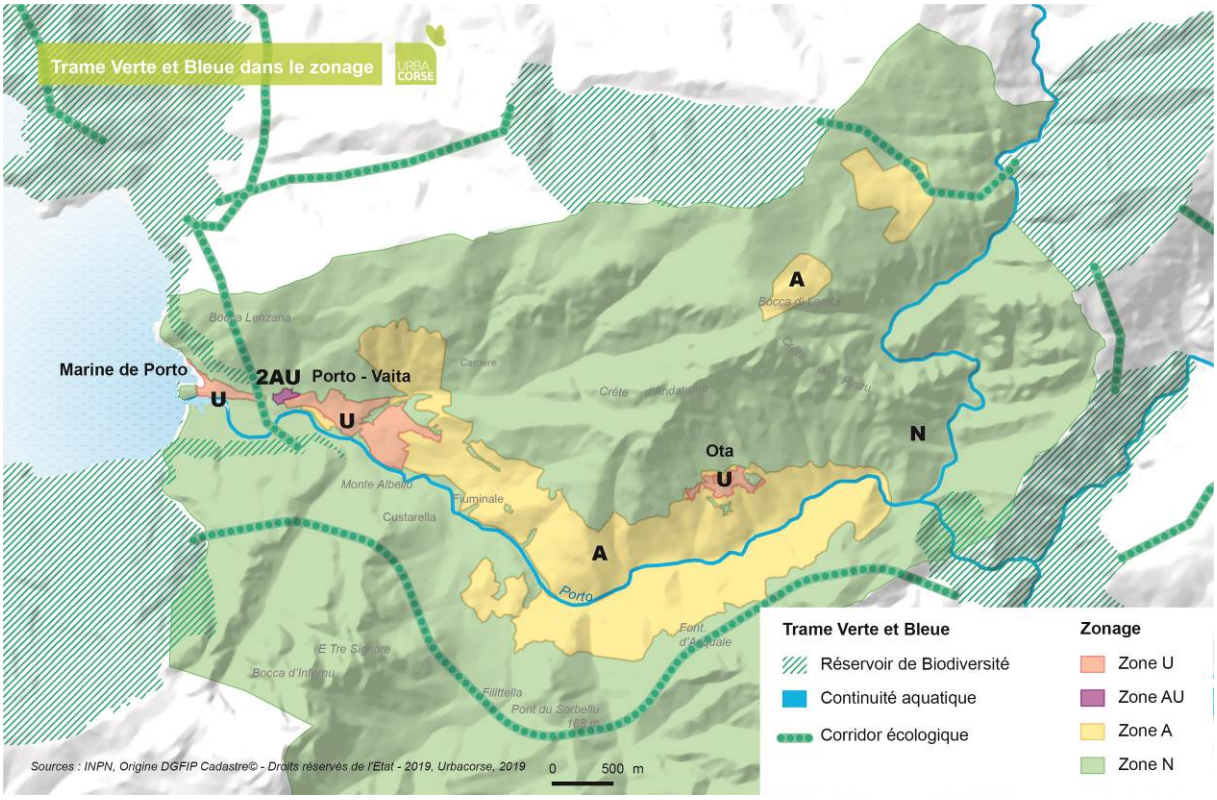
1.1 Les incidences sur les grands ensembles naturels

L'urbanisation de la commune est bien concentrée dans l'espace, réduisant ainsi toute forme de morcellement des grandes unités naturelles et assurant le bon fonctionnement de leurs fonctions. La vallée se développe dans ses fonctions entre les sommets et l'embouchure sans aucune coupure urbaine ; les activités agricoles sont de type extensif et ont une très faible emprise bâtie. L'embouchure bénéficie Rive gauche d'une prédominante naturel malgré la fréquentation et le PLU l'améliore avec ses moyens.

L'urbanisation intervient dans le sens naturel du relief, le long du Porto et de la RD. Son amplitude reste modérée à l'échelle de la vallée et du golfe de Porto en général. Le PLU ne modifie pas à ces échelles ces emprises et de ce fait celle des échanges entre versants.

1.2 Les incidences sur les corridors écologiques

Concernée par des corridors écologiques transversaux nord-sud mais aussi est-ouest qui assurent les liens fonctionnels entre différents réservoirs écologiques, le PLU révisé a pu les conserver étant donné leur localisation en altitude. Le corridor littoral traverse quant à lui la zone urbaine classée en UM bâtie. Il coïncide avec l'emprise du futur parking communal dont les caractéristiques de l'aménagement maintiennent l'espace dans un état semi-naturel. La présence des voitures sera saisonnière. Les espèces concernées par ces couloirs étant essentiellement des oiseaux ou encore des chiroptères, la densité urbaine et la nature de cet aménagement n'est pas un réel obstacle. De plus, le PLU approuvé décide de ne pas réduire les zones de contacte entre la partie amont de la RD et aval en maintenant à minima un passage de 55 ml au niveau de la zone 2AU. L'ancienne zone dite UMg qui empiétait sous la RD a été retirée et maintenue dans son état boisé, état favorable aux espèces mentionnées.



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Ainsi, les corridors sont préservés :

- **Corridors de basse altitude** qui longe le littoral n'est pas compromis, le PLU faisant des choix ciblés de densification où la végétation a toute sa place ; le règlement prévoit des dispositions pour conserver celle-ci dans des conditions adaptées à la faune du site. Cet espace coïncide avec Natura 2000.

- **Corridor de moyenne altitude** qui correspond au périmètre ZNIEFF **Corridors –**

- **Rivière :** le Porto est préservé dans son intégralité ; le PLU et les projets en cours éloignent le stationnement des berges.

La disposition de l'urbanisation telle qu'elle est programmée dans le PLU assure le maintien des couloirs « noirs » pour la faune nocturne. Ces espaces deviennent un enjeu à plusieurs titres.

Le PLU ne remet pas en question les très grands ensembles naturels (et agricoles) et ne fragmente pas ces espaces. La densité urbaine et humaine actuelle n'est pas modifiée de manière à créer une dynamique différente sur le territoire et une pression accrue sur les espaces naturels. La question reste posée cependant pour la Réserve de Scandola, où la fréquentation des bateaux est une source de perturbation pour des ensembles naturels vierges.

1.3 Nature urbaine

La nature est très présente dans le tissu urbain sous diverses formes : pergolas, jardins d'agrément, alignements d'arbres, haies et végétations locales maintenues.
Cette nature végétale sur site assure un adoucissement du climat local (réduit réverbération, humidité des sols, fraîcheurs), améliore l'infiltration naturelle de l'eau de surface, maintient des ambiances agréables qui influence la perception des lieux et son image…et enfin elle accompagne une écologie urbaine.

Le règlement agit à cet effet en :

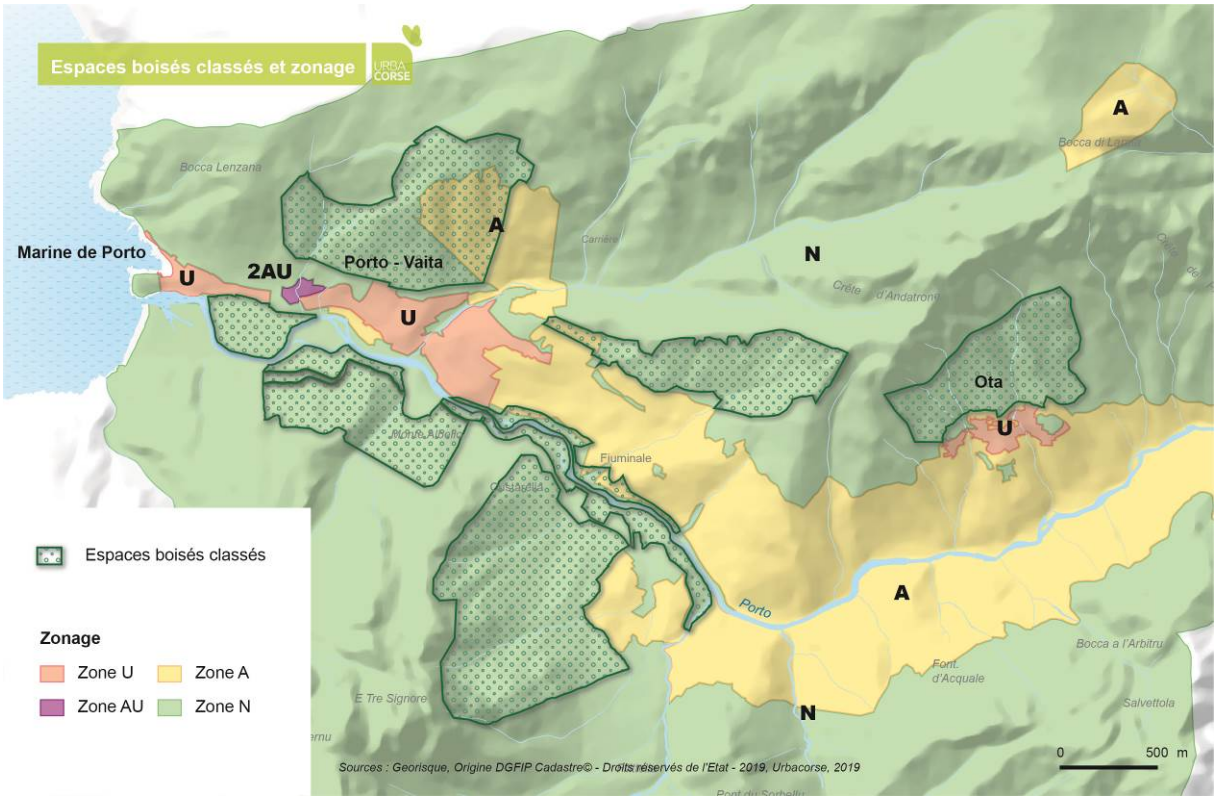
- Imposant sur les zones urbaines un % d'espaces verts
- Interdisant des espèces envahissantes
- Proposant le maintien de la végétation sur place
- En décourageant la coupe des arbres et en les remplaçant.
- En proposant de poursuivre une trame de vergers

2. Les incidences sur les boisements

La commune est couverte de boisements de type méditerranéen aux rôles multiples : leur protection est donc un enjeu en soi. Cette couverture végétale joue un rôle dans le paysage, la gestion de la ressource en eau, la biodiversité et le potentiel agricole.

Le PLU identifie **les EBC validés par le conseil des sites** après proposition de réductions de ceux-ci entre le PLU approuvé et le PLU révisé ; ripisylves et yeuseraie principalement. (Cf. Chapitre Zonage)
Les EBC coïncident principalement avec les zones naturelles, et agricoles mais également avec des sites exposés aux risques de mouvements de terrains. Le maintien de la couverture végétale est donc un enjeu pour limiter l'aggravation du risque car elle stabilise les sols et limite l'érosion. Le PLU suit le rappel de la MRAe concernant le classement des boisements en limite de zone UK et aux abords du Porto.

Le projet reprend dans sa presque totalité les propositions de la DDTM celles-ci visant prioritairement les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain et les ripisylves. Ces objectifs sont repris ici en particulier, deux secteurs (Suaglione et le village d'Ota).



Les zones N incluent les autres boisements moins singuliers ; le maquis domine côté adret et une yeuseraie dense côté ubac. Ceux-ci participent à la diversité des habitats, à la complémentarité entre littoral et haute vallée. Ils participent aussi au maintien des couloirs écologiques notamment par la présence de ripisylve en fond de vallée et à l'efficacité des couloirs transversaux de piémonts.

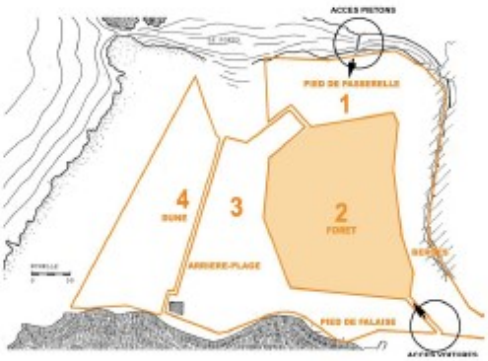
Les boisements exceptionnels comme **les ripisylves** sont préservés par le classement mais également le type de zone du PLU puisque pour rappel, les coupes sont réglementées. En dernier lieu, le PLU limite les possibilités d'installation des exploitations forestières ayant fait le choix de donner la priorité aux enjeux environnementaux dans la vallée au regard aussi des caractéristiques géographiques des lieux. La forêt d'eucalyptus de la plaine du Porto fait l'objet d'un plan de gestion avec la commune. Des coupes sanitaires sont prévues avec replantation ; ce boisement revêt un rôle paysager et fait partie de l'identité du site. Il est concerné par un classement N et par l'OAP qui propose un réaménagement global du site avec protection et valorisation de cette forêt plantée.

En dernier lieu, certaines parcelles dont l'état boisé est présent depuis plus de 30 ans sont concernées par une demande d'autorisation de défrichement. Ceci a été rappelé dans l'introduction du règlement dans son chapitre « Rappels importants » et de plus le plan en fait un rappel pour faciliter l'accès à cette information pour les demandeurs.

Le SREF/unité forêt (DFCI de la DDTM 2A se tient à disposition des demandeurs.
DDTM 2A Terre-plein de la gare 20302 AJACCIO standard : 04 95 29 09 09

Commune d'Ota-Porto - Aménagement qualitatif et fonctionnel de la marine de Porto – SECTEUR 1 : La rive gauche Nov. 2018

SECTEUR 2 : Forêt d'eucalyptus



Etat des lieux





MARIE HELENE STEFANAGGI. PAYSAGISTE DPLG. 19 cours Lucien Bonaparte. 20 000 AJACCIO

Commune d'Ota-Porto - Aménagement qualitatif et fonctionnel de la marine de Porto – SECTEUR 1 : La rive gauche Nov. 2018



Guidage du public en sous-bois

L'espace sous-bois est appelé à devenir un parc ouver au public, mais aussi un espace de liaison entr agglomération, plage et camping.
Les choix d'aménagement intégreront une gestion simplifiée du site, notamment pour l'entretien des sols et de la végétation. Le projet prévoit :
- Des cheminements matérialisés par apport d'arèn granitique compactée sur terrain naturel, ne créant pa d'obstacles à l'écoulement des eaux, et assurant un continuité paysagère optimisée avec le site.
- Un balisage au moyen de gros plots en boi équidistants de 2 m, pour guider le public et éviter l piétinement diffus du sous bois
- La poursuite du plan de gestion du boisement opérations de mise en sécurité de renouvellement de eucalyptus.

Protection/sécurisation du sous-bois

Dans les zones où les arbres sont les plus beaux, il faudra procéder à la plantation de jeunes arbres bien élevés en pépinière ou à des semis sur place.
Dans les zones de dépérissement,on replantera quelques années après l'élimination des sujets atteints.
Dans les espaces ouverts périphériques notammentdans l'aire de stationnement, il faudrait planter des eucalyptus appartenant à d'autres espèces et à port plus bas. Cette opération pourrait s'étendre à tout le hameau de Porto.
Les bosquets d'aulnes, de peupliers, de saules,pourront être étoffés par de nouvelles plantations.
Le long de la plage, on peut imaginer une lisière arbustive discontinue avec des essences résistant aux embruns et jouant un rôle de protection.
Le long de la berge du fleuve, une plantation de saules permettra de refermer l'espace et de réduire la pénétration du regard; à l'arrière , des peupliers.
De cette manière, on pourra assurer un rajeunissement du bois et une légère diversification, notamment par le recours à d'autres espèces d'eucalyptus sans traumatiser le paysage.

Le but est donc de garder des réserves d'espaces naturels tout en proposant des structures d'accueil.
Pour cela, on canalisera la circulation automobile à l'extérieur d'un périmètre clos, uniquement accessible aux piétons et aux véhicules de service.
A l'intérieur du périmètre clos, on cherchera le moyen d'attirer le public en des points choisis, ce qui permettra de réduire la pression sur les points sensibles ou dangereux. Ces pôles d'attraction seront placés dans des secteurs peuplés d'essences locales, espaces à l'échelle humaine et à l'abri des chutes de branches.

LEGENDE

Fonction des espaces aménagés

- Accueil. Distribution
- Rencontre .
- Loisirs

Extrait de l'étude : « Réhabilitation du bois d'eucalyptus de Porto » 1985
M.H Stefanaggi. Paysagiste
Michel Muracciole. Délégué de Rivages Corses

➢ **Cette approche permet une réversibilité et une adaptation ultérieure avec le retour d'expérience.**

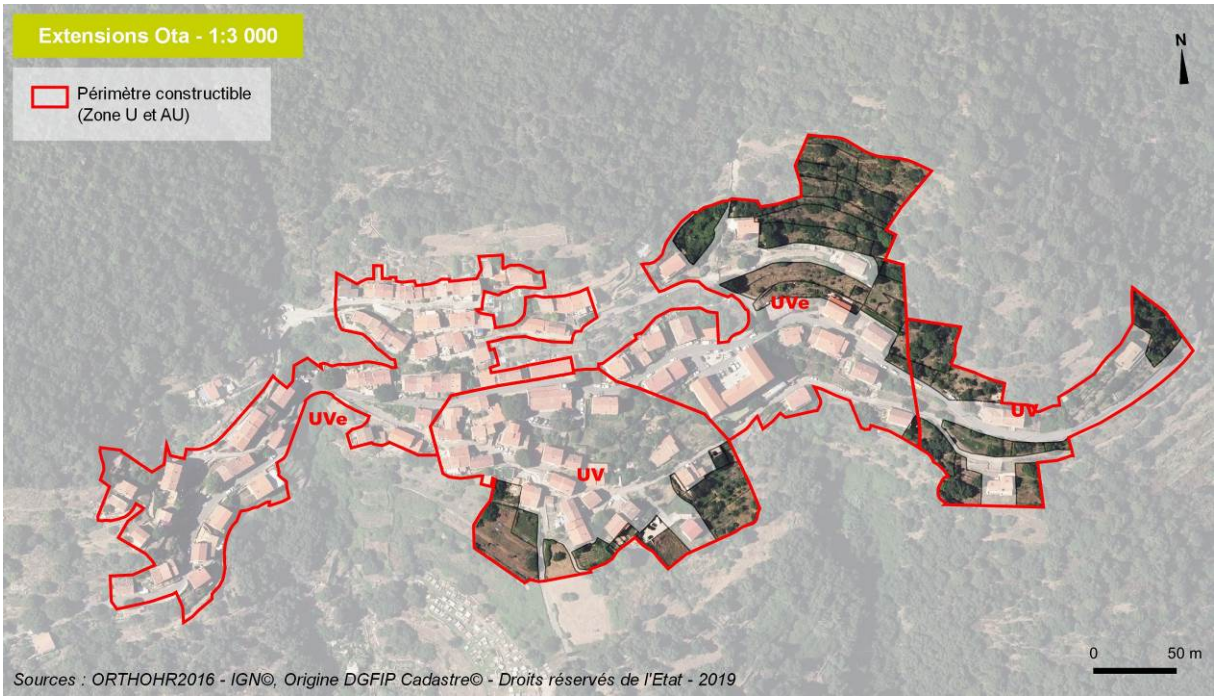
MARIE HELENE STEFANAGGI. PAYSAGISTE DPLG. 19 cours Lucien Bonaparte. 20 000 AJACCIO

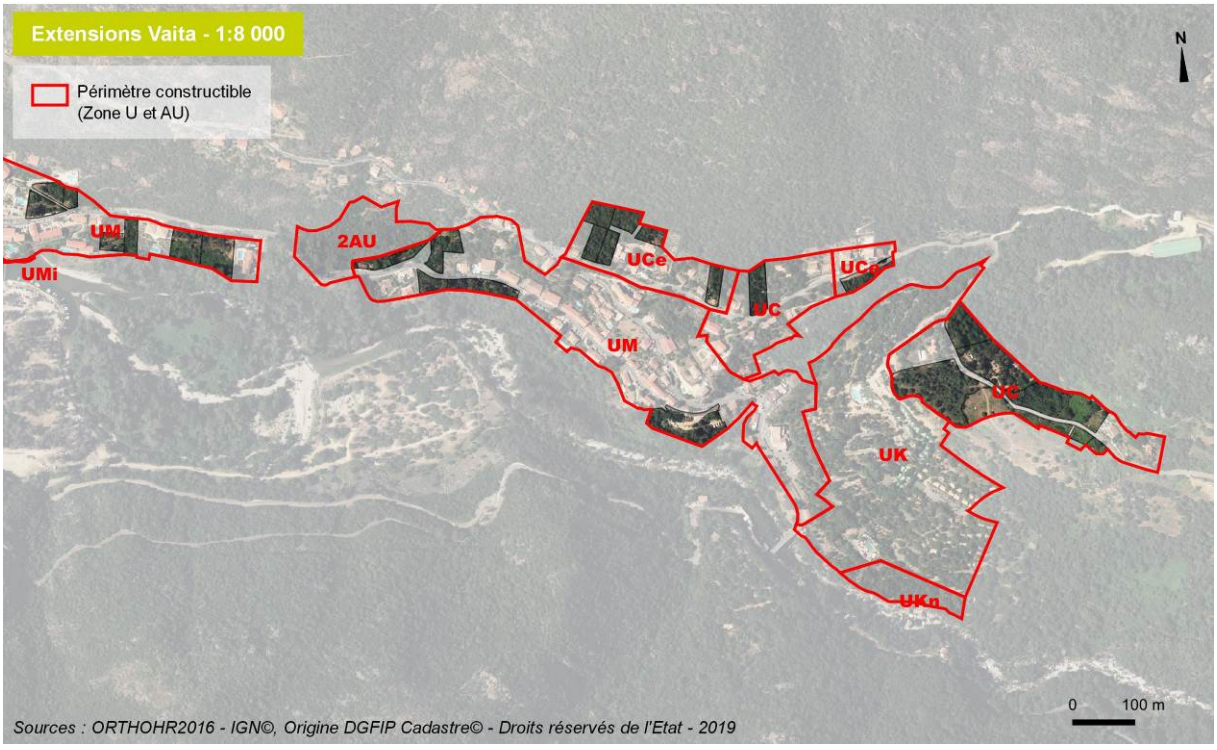
Source : Extrait PA Rive Gauche de Porto

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

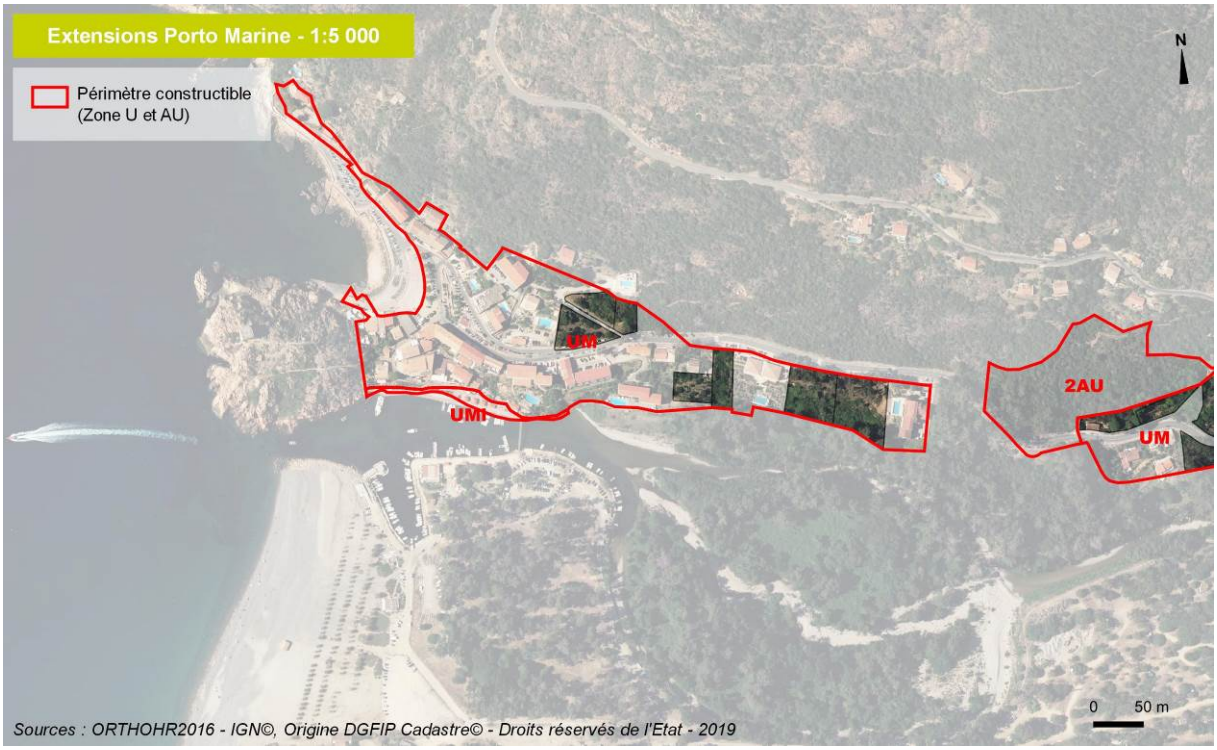
Les choix du PLU n'impactent pas les boisements :

- UM concerne du petit maquis et des parcelles débroussaillées
- UC concerne d'anciennes terrasses sur lesquelles on trouve des alignements de pins et d'eucalyptus issus de plantation en amont de la route et des oléastres en aval de celle-ci ; du chêne vert également notamment vers Suaglione.
- UV concerne d'anciennes terrasses de cultures dénudées ou embroussaillées.





PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



BILAN
Le PLU ne porte pas atteinte aux espaces boisés sensibles. Les impacts sur les boisements « ordinaires » concernent des plantations d'eucalyptus. Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

2.1 Les incidences sur les ERC

Les ERC retenus dans le PLU couvrent 507 ha. Ils s'étirent de part et d'autre de Porto Marine et se prolongent sur les communes voisines. Le PLU a reporté les contours du PADDUC à l'échelle parcellaire et les désignent par l'indice « n » mais le PLU ajoute l'emprise de la tour génoise par le caractère patrimonial et paysager du promontoire rocheux.

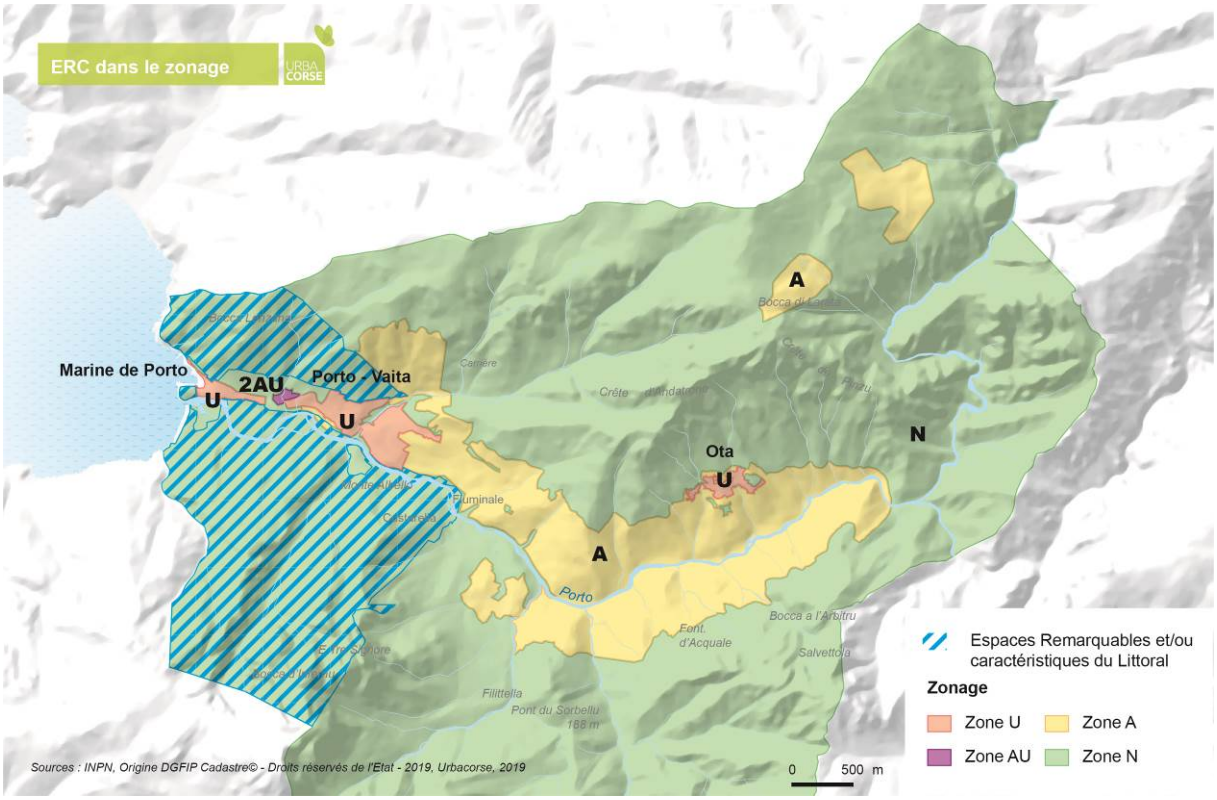
La lisière en contact direct avec la zone U est de 2,2 km notamment à l'extrémité nord de Porto Marine où le renforcement urbain est très faible. L'ERC en plaine se verra améliorer dans tous ses aspects grâce aux travaux engagés par la commune pour mieux gérer le stationnement entre autres.

Le règlement national s'y applique avec des contraintes supplémentaires qui sont liées à la présence de risques naturels :

- Au sud : risque inondation et submersion marine
- nord : mouvements de terrain.

La principale motivation du classement des ERC découle des inventaires ZNIEFF, NATURA 2000 et de la qualité des paysages littoraux du golfe.
Le PLU en classant ces espaces en zone N en assure leur préservation par les règles qui s'y appliquent. S'ils coïncident avec des campings dits « NK », les limites ont été maintenues.
Ces espaces sont fréquentés au niveau de la plaine et de la tour. Ailleurs, l'inaccessibilité garantit leur état naturel et aucun besoin d'aménagement n'est identifié. A l'inverse dans les espaces fréquentés, l'OAP et le PA déposé en novembre 2018 sont en conformité avec l'article L. 151-21. Ces aménagements permettront de mieux préserver les espèces floristiques et faunistiques identifiées en encadrant les aires de stationnement et la circulation des piétons ; en déplaçant le stationnement des remorques.
Les travaux sont prévus suivant les recommandations apportées vis-à-vis du site NATURA 2000. (cf. Chapitre Impact sur Natura 2000).

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



Les limites des ERC dans le PLU arrêté. *Source : orthophotos 2016 – CDC et PLU*

BILAN
Le PLU respecte les ERC proposé par le PADDUC et leur fonctionnement dès lors que la vocation dans les zones de contact est identique. Le PLU améliore l'état de l'ERC dans la plaine avec la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation du site qui permet la protection des dunes, de la forêt et des rives du Porto notamment par une réorganisation de la circulation et du stationnement.

2.2 Les incidences sur les autres sites sensibles (périmètres protégés)

a- Les ZNIEFF

Cf. Natura 2000

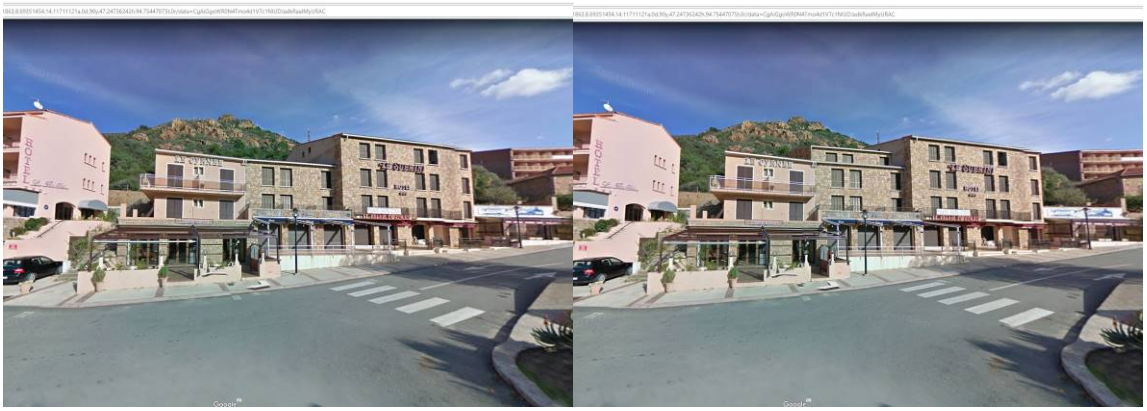
b- Le site classé et le site inscrit

La superposition très étroite des différents périmètres de protection permet de faire une analyse commune. Il convient donc de se référer au chapitre « Les incidences sur NATURA 2000 ».

Concernant le site classé, l'ABF intervient systématiquement dans l'instruction des PC garantissant une analyse critique des projets et accompagnant ainsi au mieux les porteurs de projet. Sur le secteur de Porto, la commune propose en accord avec l'ABF de cibler les constructions pouvant faire l'objet d'un rehaussement. Ces demandes étant fréquentes, elles peuvent modifier de manière substantielle la silhouette de la Marine. Le règlement a reporté le bilan de l'étude afin de simplifier la lecture. On notera que la densification est ici limitée du fait d'un taux d'occupation des parcelles très élevé. Le rehaussement est l'option restante pour renforcer notamment la capacité d'accueil des établissements.

Le règlement s'est référé au dossier réalisé par la UDAP à l'échelle de la Corse du Sud pour illustrer certaines règles et il a complété le règlement avec les propositions de coloris pour les façades, menuiseries. L'objectif étant de consolider la démarche qualitative menée sur le domaine public en intervenant sur les interfaces « public-privé » en l'occurrence clôtures et façades.

Concernant les aménagements des espaces publics, plusieurs dossiers ont déjà été présentés au conseil des sites avec des avis favorables et les PA ont été instruits. Cela garantit donc les choix communaux du point de vue paysager dans les sites inscrits et classés.
Les dossiers à venir seront également soumis le moment venu.



Exemple d'autorisation de rehaussement Hôtel Le Subrini

En dernier lieu, il convient de rappeler que l'ABF apportera son avis sur toutes les autorisations d'urbanisme dans ce périmètre et **qu'il est donc fortement conseillé aux architectes et porteurs de projets notamment pour les programmes d'une certaine envergure, de solliciter en amont son avis comme celui de l'architecte et paysagiste conseil de la DDTM 2A.**

2.3 Les incidences sur le milieu littoral et marin

Les impacts sur le milieu marin sont indirects et sont de natures diverses :

- Les rejets de la STEP
- Les pollutions accidentelles
- La fréquentation

Le & « Natura 2000 » apporte des compléments d'information à celui-ci.

a- Les rejets des eaux usées

La STEP de Porto est un outil moderne et performant qui a permis de mettre fin aux pollutions de l'équipement précédent dans le milieu marin avec des rejets non conformes. Mise en service en 2016, **les derniers relevés sont positifs et conformes à cet égard** (voir Indicateurs de Suivi – annexes). Des études sont menées dans le milieu marin pour constater l'état des lieux. Il n'y pas eu de dysfonctionnements majeurs depuis sa mise en service.
Le raccordement en 2019 de Custarella a permis de limiter tout risque de pollution au plus près du Porto par les campings et résidence touristiques existants. Le réseau d'assainissement va être étendu aux établissements situés sur la Rive gauche du Porto (arrière-plage) réduisant donc les risques de pollutions indirects générés par des systèmes autonomes qui pourraient connaître des défaillances. Lors de l'élaboration du PLU, aucun incident n'a été signalé par les services communaux et le SPANC.

La réalisation de la STEP du village en 2020 va à son tour mettre fin aux rejets directs dans le milieu naturel qui indirectement pouvaient atteindre la mer. Si aucune pollution n'est mise en avant, elle est réelle. Le niveau de dilution des polluants est meilleur en période hivernale car le débit du ruisseau récepteur est à son maximum et les rejets à leur minimum. A l'inverse en été, c'est le cas inverse.
Cette pollution de source indirecte sur le milieu marin sera donc définitivement achevée.

Une pollution mineure pourrait survenir par l'insuffisance du traitement des eaux pluviales. Notons plusieurs points à ce sujet :

- La suppression des stationnements sur la place permettra de réduire les éléments polluants des sols qui se retrouvent en suspension dans les eaux pluviales ; celles-ci sont directement rejetées en mer.
- Ce stationnement étant déplacé vers l'entrée de Porto sous forme d'un parking, le projet prévoit un bassin de rétention et donc de traitement des matières en suspension ;
- Le nombre de véhicules va être stabilisé
- Les véhicules sont éloignés du Porto et de la plage sur la Rive gauche réduisant l'interaction entre matière polluante à terre et milieu marin.
- Les projets d'ensemble seront tenus à la réalisation de bassin de rétention

La fréquentation du site est limitée dans le temps ; les matières en suspension sont la principale source de polluant dans les eaux pluviales. Le niveau de dilution en mer reste élevé et donc l'impact faible.

b- La fréquentation du rivage et du golfe

La réserve de Scandola connaît un succès grandissant de la part des promenades en bateau par la beauté du site, sa promotion et parce qu'il s'agit d'un des produits phares de la micro-région.

La hausse des fréquences entraîne avec elle une hausse du risque de pollution accidentelle du milieu marin ; cette pollution est principalement liée à la présence d'hydrocarbure dans les embarcations.
La hausse de la capacité d'accueil sur la commune alimente indirectement la hausse de la demande, donc du besoin et donc des fréquences tant qu'aucune réglementation n'est imposée.

Notons, que ce risque est relativement faible et que les pourparlers entre socio-professionnels, collectivités va dans le sens d'une prise de conscience et d'un changement des modes de gestion durable. Selon des rapports scientifiques qui ont servis de supports aux réunions de travail évoquées par le journal local, le mérou comme la plupart des espèces seraient stable. Cela serait donc signe d'un bon état écologique des fonds marins.

> *"Chaque membre de notre association qui regroupe la totalité des bateliers a signé une charte de protection de l'environnement du jour où l'association a été constituée, en 2014"*, rappelait hier Eric Cappy, parlant au nom de l'ensemble de la profession. Source : Corse Matin

La fréquentation de la plage n'est pas à priori un facteur polluant du milieu marin dès lors que celle-ci est surveillée, que les poubelles sont disponibles en arrière-plage. L'information des publics s'améliorant dans le domaine des déchets, les dépôts sauvages d'ordures et ponctuels liés au manque de savoir-vivre devraient disparaître. La commune pratique une politique d'information poussée dans le domaine des déchets.

En 2021, la commune entreprend une demande de concession de la plage et mettra en place à priori 3 sous-traités pour gérer la location de bains de soleil et kayaks/pédalo, le tout en étant conforme avec le classement de la plage (PADDUC). Le règlement précise les utilisations et occupations admises pour les plages naturelles fréquentées.

2.4 Les incidences sur le paysage

Site UNESCO, site classé, site inscrit, le PLU ne peut ignorer la prégnance de la question paysagère à chaque étape. Et ces choix conforteront le bien fondés des classements ci-dessus cités.

Au titre du paysage, plusieurs échelles sont à considérer :
- Le grand paysage
- Le paysage de la vallée
- Les ambiances

Le PLU a instauré par son zonage des limites très claires de l'élément urbain. S'il y a une approche paysagère dans ces choix, une fois de plus, les risques naturels par leur emprise guident par défaut les limites urbaines.

Dans le grand paysage, l'emprise urbaine de Porto se situe en fond de golfe ; c'est donc une échelle plus fine qu'il importe de regarder. Les rivages restent préservés maintenant donc la qualité des paysages littoraux qui s'observent depuis la RD81 ou depuis la mer.
Le paysage de la vallée est plus exposé à l'évolution du projet urbain. Notons d'abord que le PLU révisé réduit par respect de la loi et de la décision du TA, les espaces constructibles et de ce fait les conditions de mutations du paysage de la vallée.

Le PLU dans son état des lieux a étudié les formes urbaines et leurs caractéristiques pour mieux connaître la carte d'identité urbaine et les conditions règlementaires de son évolution. La paysagiste conseil a apporté son expertise tout au long du processus d'élaboration.
Plusieurs secteurs attirent l'attention à cette échelle :

- L'évolution du bâti existant à Porto
- L'extension le long de la RD124 au niveau de Suaglione.

L'unité architecturale de Porto est une évidence mais son évolution doit être anticipée pour éviter des « coups partis ». Il s'agit donc pour le PLU avec le soutien de l'ABF de valider les bâtiments dont le rehaussement est autorisé sans nuire à l'harmonie des lieux, Le règlement précise concrètement ces bâtiments. Pour les constructions nouvelles, le règlement offre des possibilités encadrées que l'ABF pourra durcir ou pas au cas par cas dans le périmètre classé.



Vue sur la basse vallée depuis la RD124

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, une fois justifiée par les besoins du territoire, doit être minutieuse et elle doit considérer son rôle dans le paysage de la vallée. L'implantation dans la pente devra être bien étudiée. Le rapport de présentation propose quelques indications et suggestions d'implantation sur ce versant qui pourront être revues et précisées par le PLU révisé ou modifié.
L'accès sur le site doit se réaliser de manière à réduire les mouvements de terrains ; à priori il s'agira de choisir un accès à l'amont et de restaurer et valoriser une promenade en empruntant le sentier communal pour atteindre le centre de Porto. Un espace tampon est souhaitable entre la RD et les constructions. L'OAP sera précisée ainsi que le règlement le moment venu.

Concernant l'OAP de Suaglione, l'OAP précise ici les orientations d'aménagement et les consolide à travers le règlement. Plusieurs aspects sont importants :

- Le traitement de la voirie (RD) et ses abords car il s'agira de l'entrée de Porto par le village mais aussi parce que depuis cette route le paysage se dévoile. La vue donnant sur la « maison entre les rochers » est à préserver.

- Le prise en compte de la végétation des parcelles comme éléments valorisant pour le projet mais aussi comme éléments d'intégration du projet dans le versant et dans les vues lointaines.

Le projet présentera des densités compatibles avec les exigences de réductions de consommation d'espaces mais la hauteur est limitée à R+1.
Le traitement des espaces communs devra être qualitatif comme l'indique l'OAP tant pour des questions de paysage mais aussi de qualité du cadre de vie.

Ce projet doit proposer un aménagement qui s'attache à des références identitaires locales (oliveraies, habitat groupé…) tout en proposant une manière nouvelle de vivre à Porto où l'offre d'habitat est peu diversifiée.

Les choix communaux dans les aménagements publics doivent marquer la tendance en rehaussant le traitement qualitatif. Les espaces privés devraient s'en inspirer.



Accès piéton depuis la RD: un espace public de transition



Murs enduits à l'argile



Gabionnage en restanques végétalisées



Enrobé grenaillé

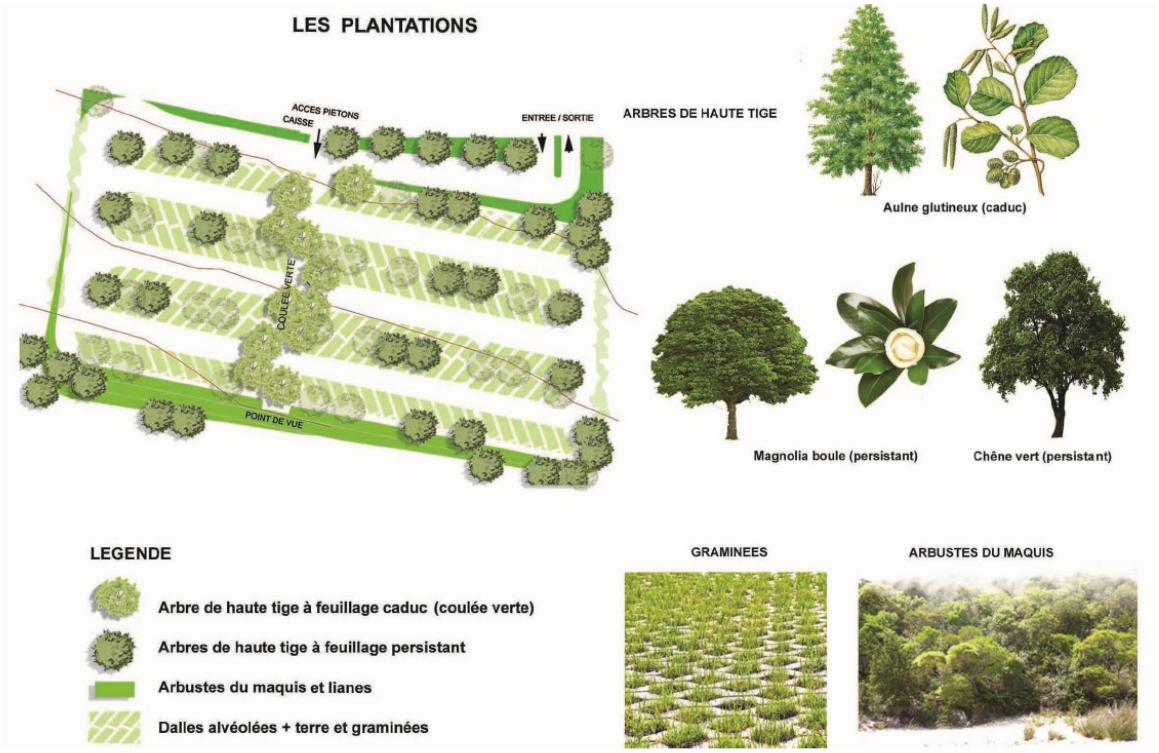




Marches et murets en granite de Porto

es

Matériaux
Extrait Etude de faisabilité du dossier – parking Rive droite MH Stefanaggi paysagiste



MARIE HELENE STEFANAGGI. PAYSAGISTE DPLG. 19 cours Lucien Bonaparte. 20 000 AJACCIO



MARIE HELENE STEFANAGGI. PAYSAGISTE DPLG. 19 cours Lucien Bonaparte. 20 000 AJACCIO

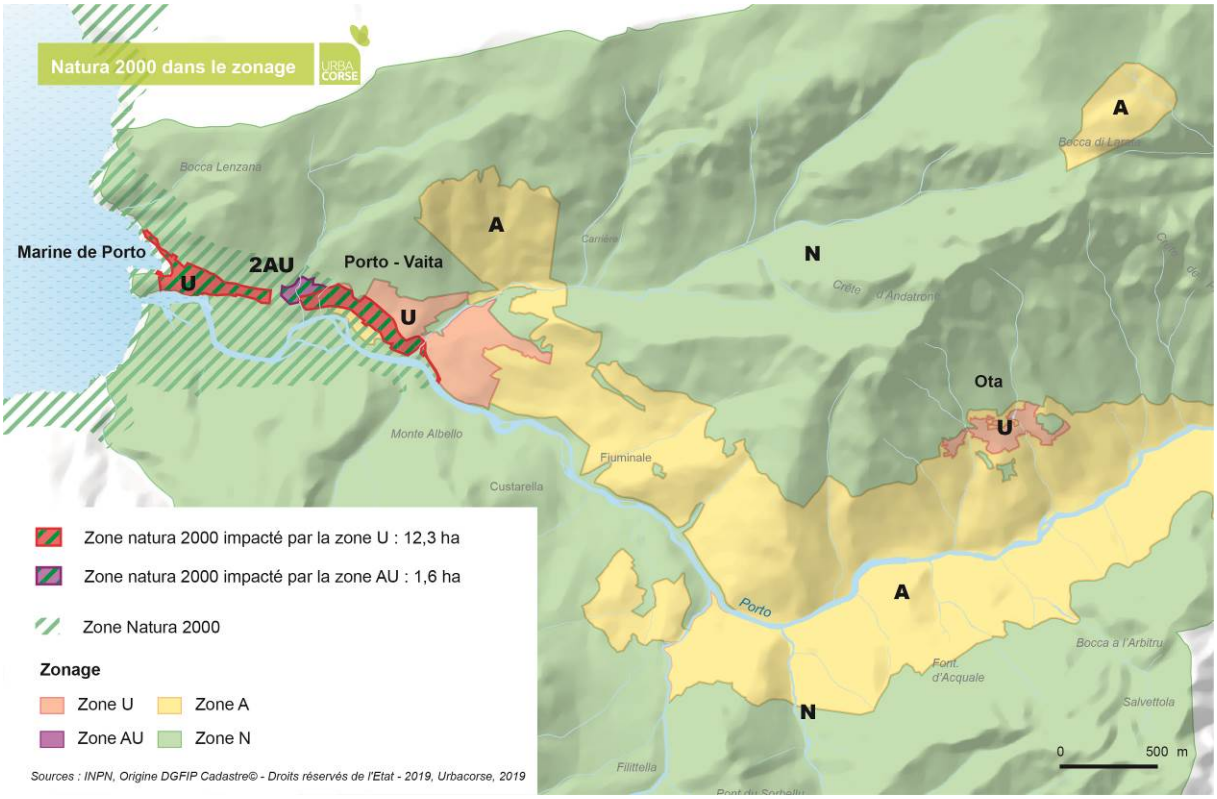
De manière générale, pour des raisons évidentes de paysage, il est interdit de répéter systématiquement et de manière non justifiée par un parti architectural fort, des volumes strictement identiques.

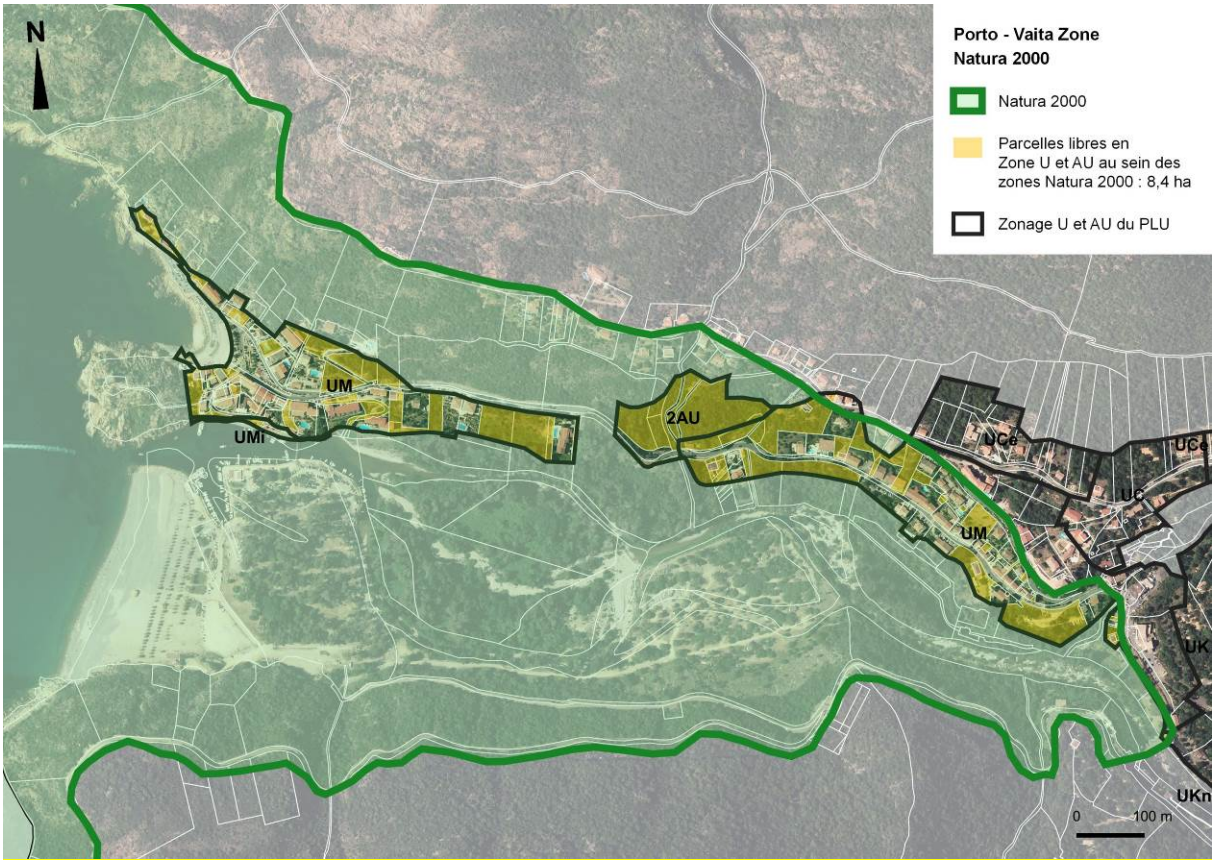
PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

3. Les incidences sur NATURA 2000

3.1 Natura 2000 – Golfe de Porto et presqu'île de Girolota

Le site NATURA 2000 et les espaces urbains coïncident sur une surface de 12,30 ha qui correspond à la zone UM de Porto –Vaita et en partie à la zone d'extension de cette même zone. Les parcelles non bâties en extension couvrent **une surface de 6,6 ha dont 2,2 ha pour UMg.**





Comme déjà évoqué, la prégnance des risques naturels sur le site et la proximité immédiate de Natura 2000, **rend inévitable l'emprise de l'extension sur le site NATURA 2000**. Le choix du PLU a été de favoriser **une optimisation de l'utilisation de ces parcelles** par une opération d'ensemble en créant une zone 2AU soumise à une procédure de révision/modification. Une OAP est favorisée à l'extérieure du périmètre Natura 2000 au lieu-dit de Casarone-Suaglione.

Dans le secteur UCe, il y aura peu d'évolution du fait du risque qui impose une limitation des occupations des sols et qui permet de conserver des espaces verts plus ouverts que dans les espaces naturels.

Notons que les parcelles impactées sont en continuité directe des voies et des espaces déjà artificialisés c'est-à-dire qu'elles sont indirectement soumises aux ambiances urbaines (bruit, lumière, …) et exposées à la présence humaine par le biais des trottoirs et voies qui les longent ou encore par la présence d'un chemin communal transversal (amont de la RD) Pour certaines parcelles encore libres de toutes constructions, le débroussaillage y est pratiqué dès lors que le classe U l'impose. L'état initial est perturbé par ces faits. La révision ou modification du PLU pour l'ouverture de la zone 2AU impliquera des études complémentaires en matière d'impact sur l'espace Natura 2000. En absence de programme et de projet clairement exprimés à ce stade du PLU, le rapport expose les impacts possibles.

Les OAP retenues dans le PLU ont fait en partie l'objet d'un dossier Natura 2000 et d'un dossier cas par cas par le biais des dépôts de permis d'aménager ; l'arrêté un avis favorable ; ils figurent en annexes.
Il s'agit de l'arrêté :

Arrêté n° F09418P077/78 du 02 janvier 2019
portant décision d'examen « au cas par cas » pour la réalisation de deux aires de stationnement dans le cadre de l'aménagement qualitatif et fonctionnel de la marine de Porto, sur le territoire de la commune d'OTA (Corse-du-Sud) en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement

Il concerne la réalisation des parkings Rive droite et Rive gauche.

- Rive gauche – plaine du Porto

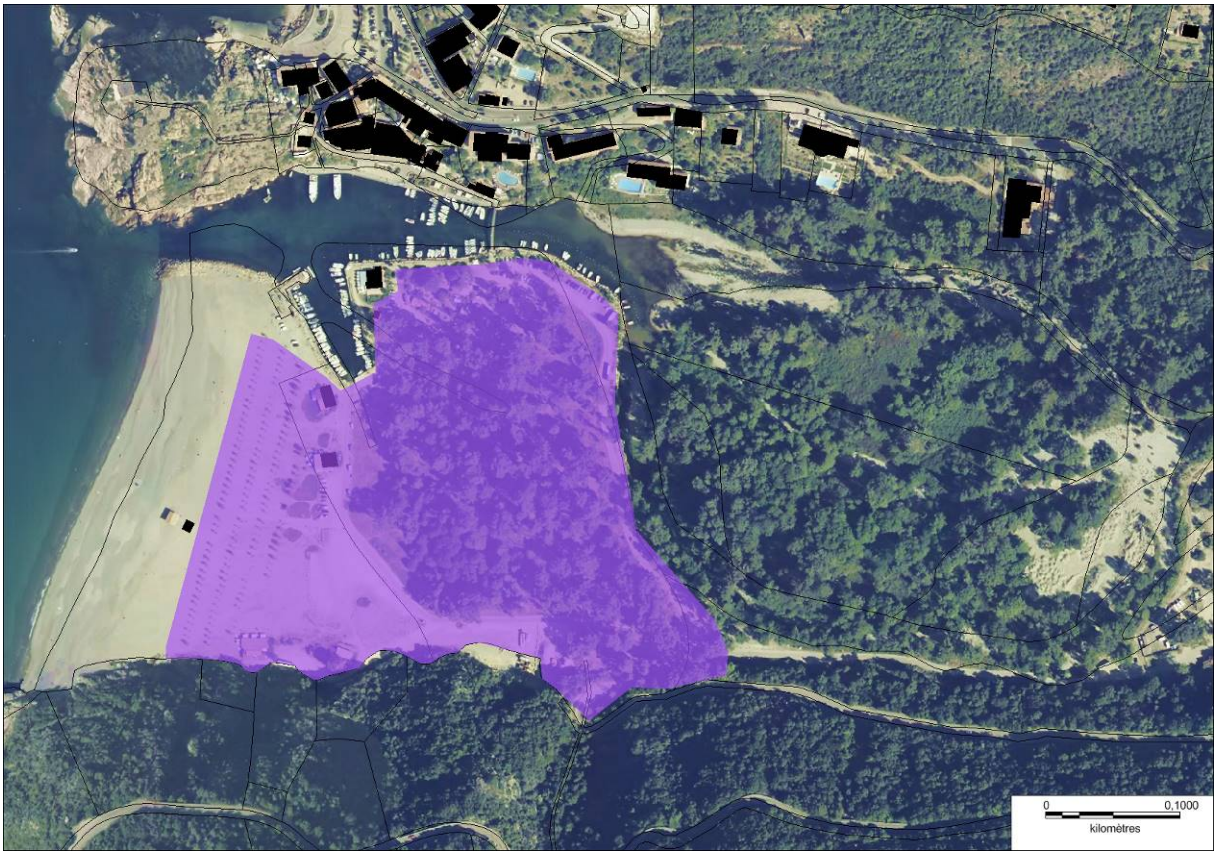
PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

- Rive droite – réalisation d'un parking communal.

a- Les parcelles concernées par l'arrêté

Le projet de la Rive gauche améliore l'état des lieux avec les travaux envisagés et conforte le caractère naturel du site en gérant de manière plus adéquate stationnement et circulation. Le site étant déjà fréquenté, ces aménagements réduisent les impacts directs et indirects.

Localisation du projet ayant fait l'objet du dossier cas par cas et formulaire Natura 2000 en novembre 2018



Situé en NATURA 2000, le projet a étudié les impacts possibles sur la faune et la flore. On considérera tout particulièrement l'avifaune et les amphibiens qui peuvent être concernés par cette partie terrestre du périmètre NATURA 2000. En absence d'interaction avec le milieu marin, on considéra que les incidences sur les espèces marines sont inexistantes et que les interactions indirectes ont été évoquées dans le & Natura 2000 Scandola – Revelatta ci-après.

Concernant les oiseaux deux catégories :

- les espèces dont la vie se déroule essentiellement en mer à savoir Balbuzard pêcheur, cormoran huppé, goëland d'Audouin : elles ne sont pas concernées par ces espaces de dunes et de boisements qui ne répondent pas à leur habitat et leur mode de vie. Les aménagements réalisés ne perturbent pas leur habitat et leur cycle de vie.

- les espèces pigeon, aigle royale évoluent de manière générale dans des espaces plus en altitude et rocheux, éloignés des zones fréquentées. Le projet n'affecte pas leur habitat.

- Les espèces suivantes Engoulevent d'Europe, Alouette lulu, Fauvette pitchou et Fauvette sarde et Pipit rousseline présentes notamment en période de reproduction et étant concernées par les berges et boisements sont concernées par le site. Toutefois, leur habitat occupe des surfaces très vastes dans les environs immédiats du site qui ne sont pas fréquentés accueillant le projet d'une part et d'autre part, le projet améliore les impacts. En effet, le projet induit :

→ une augmentation des surfaces arborées et enherbées propice à la nidification et au nourrissage par des plantations locales (arbres et haies arbustives) et création des noues
→ une réduction des nuisances induites par les moteurs de véhicules le long de berges
→ une canalisation des circulations piétonnes sur le site qui permet de maintenir des zones calmes notamment en sous-bois
→ une information du public permettra le sensibiliser à la présence de ces espèces.

En conclusion, le projet n'a pas d'incidences négatives sur l'habitat et améliore le site en faveur des oiseaux par la réorganisation des circulations.
Le projet sera mis en œuvre en dehors des périodes de reproduction à savoir entre avril et octobre.

Concernant les amphibiens quant à eux, sont présents dans les zones humides et fraîches des berges et des sous-bois. La réorganisation du site va permettre :

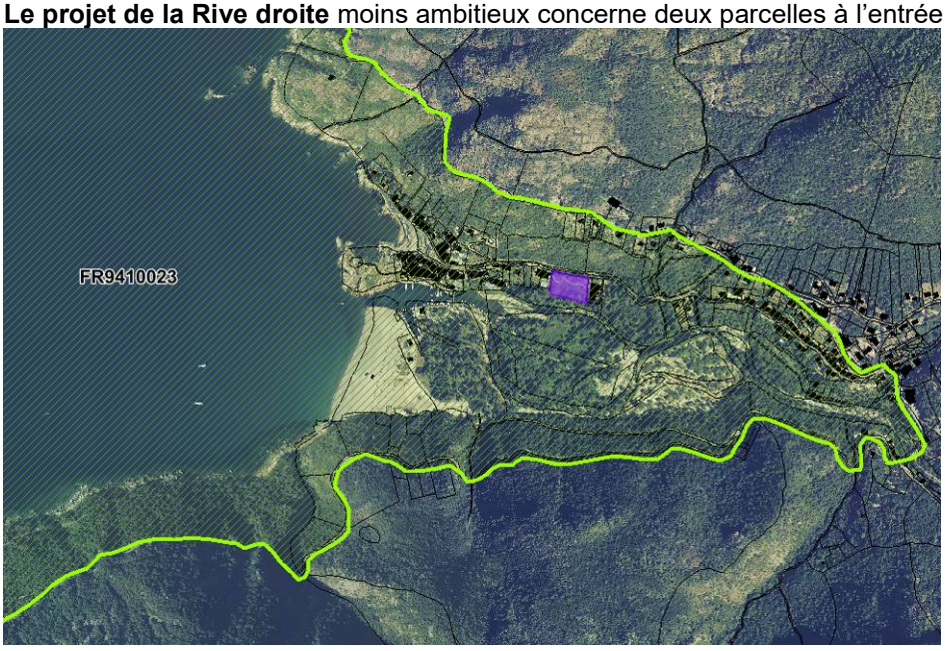
→ de réduire la présence de véhicules aux abords de berges et donc les nuisances ou les risques de destruction accidentelle de l'espèce par les voitures
→ de réduire les surfaces enrobées
→ d'augmenter les surfaces enherbées et fraîches avec la réalisation des noues
→ de canaliser les circulations piétonnes dans le sous bois, alors qu'aujourd'hui elles sont aléatoires et donc source de destructions involontaires (piétinement) et de perturbations involontaires de l'habitat et du cycle de vie

En conclusion, le projet améliore le site en faveur des amphibiens.
Le projet sera mis en œuvre en dehors des périodes de reproductions à savoir mars-avril – mai.

Conclusions générales :
En absence de défrichement, de déboisement, il n'y a pas d'incidences sur les habitats existants ; le projet va étendre la naturalité du site et réduire les impacts négatifs sur le site du fait de la fréquentation non encadrée (circulation anarchique, stationnement aléatoire, piétinement…).
Le projet ne renforce pas la capacité d'accueil du site, il réorganise.
Au regard des espèces présentes sur le site, les travaux se feront entre octobre et février.

Le PLU instaure des règles quant à la nature des plantations dans la zone Nn et fait référence à l'OAP pour la mise en œuvre des travaux comme à l'arrêté préfectoral susvisé.

Le projet de la Rive droite moins ambitieux concerne deux parcelles à l'entrée de Porto.



La partie concernée par le projet de parking s'étend entre ces deux établissements et trouve sa limite basse en lisière de la forêt qui borde plus bas le Porto. Cette parcelle enherbée ne constitue pas par sa surface et par sa nature un habitat prioritaire pour les espèces du site NATURA 2000.

Il n'y a pas destructions d'habitat et il n'y a pas destructions d'espèces.



Vue depuis la limite basse du projet



Vue de la parcelle depuis l'hôtel situé à l'est.

Cette parcelle située entre deux établissements hôteliers et bordée par la RD81 est exposée aux nuisances des espaces urbains. A mi-hauteur le parking sera source de nuisances sonores liées à la circulation le temps de la saison touristique entre mai-octobre avec un pic entre juillet et août.

Les eaux de surfaces pourront s'infiltrées sur le site (revêtement alvéolé) ; le surplus seront captés et traités par une noue et un bassin aux pieds du gabionnage afin de réguler les rejets à l'aval. Une étude est jointe en annexe. Les rejets qui arriveront au Porto seront réduits en quantité et conforme à la réglementation. (cf. étude eaux pluviales)

Avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,44, et une végétalisation optimale, le site perdra de la surface enherbée mais gagnera en couverture arborescente.

Conclusions

Les nuisances sont temporaires et principalement diurnes dont l'aire d'impact est limitée par le positionnement géographique de la parcelle en zone urbaine et à proximité de la voie ; mais aussi en lisière de la zone la plus boisée de la plaine. L'aménagement ne permet aucun accès à la zone boisée et à la rivière.

Il n'y a aucune destruction d'habitats d'intérêts communautaires ni d'espèces. La prise en charge des véhicules dans cet espace, réduira les circulations au cœur de la station et donc les nuisances induites (bruits, pollutions air).

b- La Rive droite - les parcelles non concernées par l'arrêté

Il s'agit de la zone UM et de la zone UC concernée par des risques éboulis (e). Ces parcelles sont situées à l'intérieure de la forme urbaine identifiée et dans le périmètre constructible du PLU révisé. Pour la plupart d'entre elles, elles figuraient dans le PLU approuvé en 2010, antérieur à la loi Grenelle.

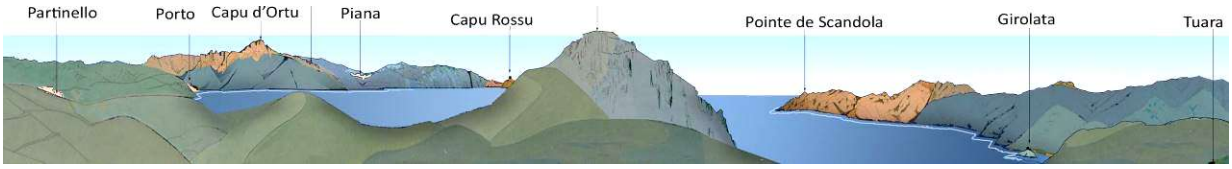
Il s'agit donc de parcelles bâties, partiellement bâties ou des parcelles nues. Ces dernières sont globalement dans la périphérie de la forme urbaine. Le site Natura 2000 ayant sa limite en fond de golfe pour englober son embouchure et la petite plaine, l'espace urbain se trouve dans son emprise.

La Rive gauche ne sera concernée que par les oiseaux, étant donné l'absence de zone humide ; à l'aval de la RD84 un ensoleillement moindre a permis aux eucalyptus d'évoluer mais ils n'offrent pas un habitat idéal pour les passereaux ; l'absence d'espace ouvert ne confère pas non plus un lieu idéal pour mettre en position d'affût les rapaces ; en dernier lieu, ils assèchent les sols ce qui n'est pas favorable aux amphibiens.

Les rapaces peuvent les survoler mais leur espace de chasse et de nidification sont en périphérie.
Le & « 2.3» développe les incidences et les mesures.

3.2 Natura 2000 - FR9400574 – Porto Scandola Revelatta

Le site NATURA 2000 - FR9400574 concerne prioritairement la partie maritime à hauteur de 81% de son périmètre. Le PLU aura des incidences indirectes dès lorsqu'il n'y aucun aménagement portuaire envisagé.



La mise en place de la STEP a supprimé la principale source de pollution ; la STEP du village réduira le reliquat de risque indirect via le rejet dans un affluent du Porto. (cf. & Impacts sur le milieu marin).
L'accroissement de la capacité d'accueil en logements, en hébergements touristiques pourra créer une demande supplémentaire pour les promenades en mer. La politique globale sur le site déterminera si ces promenades seront encadrées en nombre ou pas ; selon les choix stratégiques mise en œuvre cette croissance de capacité d'accueil du site aura une incidence indirecte plus ou moins réelle et forte. A ce stade, il n'est pas possible de le déterminer, les pourparlers étant en cours.

L'ouverture à l'urbanisation ne concerne pas la frange littorale.

Le réseau d'assainissement va couvrir l'ensemble des établissements situés au plus près de mer mettant fin aux risques de pollutions accidentelles.

La partie terrestre coïncide avec les espaces remarquables et le risque éboulis (Nne) : aucune nouvelle construction ne peut y être réalisée. Ces espaces ne subissent donc aucun changement.

Le risque incendie persiste surtout avec les sécheresses répétées mais ces sites difficilement accessibles, le risque reste faible. Les lisières urbaines sont plus exposées.

Il n'y a pas d'incidences du PLU sur la partie maritime NATURA 2000. Seul persiste le risque de pollutions accidentelles issues des installations existantes avant la révision.

3.3 Natura 2000 et PLU : une vision globale

La commune présente plusieurs avantages à la protection des habitats et des espèces citées dans le profil NATURA 2000 :

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

- un vaste espace littoral sauvage et difficilement accessible à pied
- la concentration du bâti et des espaces urbains (concentration des nuisances = meilleure maîtrise)

La commune ne peut cependant pas maîtriser :
- la fréquentation maritime venant des promenades en bateaux
- les comportements des visiteurs (incivismes, comportements inadaptés)
- les accidents éventuels dans le golfe

Les principales menaces à l'échelle du site sont :
- la fréquence touristique (dérangement/piétinement/déchets)
- la chasse sporadique /braconnage
- les incendies
- la pollution génétique (croisement)
- la pollution – marée noire
- le développement de l'escalade

Les circonstances ont désolidarisé les différentes parcelles concernées par des autorisations de nature diverse. L'approche globale est requise pour une meilleure appréciation notamment par l'interaction des habitants humides et leur périphérie maritime ou encore de maquis.
De manière générale, il convient de retenir que les extensions de l'urbanisation se font de part et d'autre de la RD84 suivant le schéma d'urbanisation déjà existant. Que ce périmètre conserve un espace tampon avec le lit du Porto et ses berges pour maintenir une distance avec des espaces « vierges » et riches par sa diversité. De cette manière, les nuisances en sont éloignées (bruit, lumière).

Les principales espèces étant des oiseaux, leur mobilité induit leur présence dans le périmètre et en dehors du périmètre ; dans les sites fermés pour nicher, se réfugier et dans les sites ouverts pour chasser … l'interaction est donc évidente. Les oiseaux non marins sont concernés par les zones UM et UC de Porto-Vaita ; les amphibiens sont cantonnés à la basse vallée classée en N/Nn.

L'INPN souligne les principaux facteurs de vulnérabilité sur le site Natura 2000. Considérons ici chaque point en parallèle avec le PLU en révision :

Qualité et importance

Le golfe de Porto (sens large) abrite entre 50 et 70% des effectifs français reproducteurs du Balbuzard pêcheur ce qui confère au site un rôle de premier ordre dans la conservation de l'espèce (rare en reproduction en Méditerranée). Le site est aussi très important pour le Cormoran huppé de Méditerranée (Plus de 15% de la population française et plus de 1 % de la population mondiale. Les populations de Fauvettes sardes sont également importantes (espèce endémique) ainsi que la population de Faucons pèlerins. Une espèce non mentionnée à l'annexe 1 de la directive oiseaux est aussi bien représentée, le Pigeon biset rare en France.

Vulnérabilité

La forte fréquention touristique estivale maritime pourrait à terme poser des problèmes pour la reproduction du Balbuzard pêcheur (suivi en cours pour évaluer les risques). Les risques de marée noire ne sont pas totalement écartés et affecteraient alors fortement les Cormorans huppés de méditerranée et les Puffins. Pour le Pigeon bizet, la pollution génétique avec des souches domestiques est une menace.Le tir à partir de bateaux se pratique encore ponctuellement (mais ceci se partique de moins en moins) et la fréquentation par les bateaux de touristes des failles où il se reproduit occasionnent des dérangements non évalués.
Le Puffin cendré a du mal à maintenir ses effectifs sur l'île de Garghallo en raison des rats noirs (prédation avec un succès de reproduction très faible en conséquence).

→ **Sur la reproduction du balbuzard** : le PLU ne peut pas intervenir directement sur cette évolution ; comme évoqué précédemment le débat sur la fréquentation et ses effets est d'actualité entre instances de gestion, socioprofessionnels et élus. Il n'y a pas à notre connaissance de mesures concrètes à ce stade. ***Il évolue en milieu marin et falaises.***

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

→Les Puffins et les cormorans : le risque de marée noire issu de la navigation n'est pas une compétence du PLU ; toutefois notons que la commune à mis aux normes sur le port abri les installations techniques recevant du fioul ; le risque est côté terre réduit au maximum. ***Il évolue en milieu marin et falaises.***

→ le Pigeon Biset : le PLU n'a aucune incidence sur la chasse ni sur la fréquentation ; les mesures de mise en défens des failles est une compétences du PNRC ; cette espèce évolue sur les falaises, habitat qui est classée en zone Nn, Nne dans le PLU. ***Celui-ci n'a pas d'incidences par le classement en zone UM sur cette espèce.***



→ Le faucon pèlerin – (*Falco peregrinus* Tunstall)

Les habitudes du Faucon Pèlerin le poussent vers les zones rocheuses et de falaises pour nicher. Les zones UM et UC situés dans le périmètre Natura 2000 n'englobent pas ces sites qui sont classés en Nn. Etant ornithophage, il trouve à se nourrir sur l'ensemble du territoire d'autant plus qu'il apprécie autant les petites proies (passereaux) comme les proies de taille moyenne de type pigeon… Ces proies évoluent tout aussi bien dans le secteur des falaises que dans le milieu urbain. Cette espèce n'est pas gênée par la présence humaine, puisqu'elle peut nicher en zone bâtie.

Dans ces conditions, le faucon pèlerin n'est pas impacté par le projet d'urbanisation sur Porto-Vaita. **Les parcelles concernées peuvent être considérées comme des espaces de chasse mais leur faible superficie ne remet pas en question son espace de chasse vital. Il évolue en dehors de ce périmètre également très largement préservé par la PLU et les PLU des communes voisines. Aucune mesure particulière n'est à prendre pour cette espèce dans le cadre du PLU.**



→ La fauvette sarde (Sylvia sarda) : considérant que son habitat se situe même hors Natura 2000 puisqu'elle affectionne les territoires entre 0 et 500 m. d'altitude, on prendra en compte l'ensemble des surfaces non bâtie de UC et UM de Porto-Vaita.
L'habitat dans lequel elle évolue (Landes, Broussailles…) couvre 28% du périmètre Natura 2000 soit presque 7200 ha des 25576 ha. Ainsi, les 6,63 ha de zone UC et UM non bâtie représente une partie infime du périmètre global mais également une très faible part de la partie terrestre qui nous intéresse.
De plus, cet oiseau peut évoluer dans les espaces verts des jardins composés de plantes locales. Sa présence dans ce secteur de Porto le rend moins farouche à la présence humaine.

Sur les parcelles situées notamment dans la zone 2AU la végétation est de type arbustif avec quelques bosquets d'arbres. C'est dans les arbustes denses que cet oiseau aime nicher entre avril-mai puis juin.

Ainsi, lors de l'ouverture à l'urbanisation le projet devra tenir compte d'une étude plus fine sur site et adapter les choix pour réduire les impacts sur cette faune en particulier.
A titre de recommandation lors de cette ouverture de la zone 2AU, on peut s'interroger sur :

- prévoir un % important d'espace vert (plus de 30%)
- Prévoir une place importante pour la végétation locale de végétation du maquis (lentisques, cistes, genévriers…) qui s'adaptent bien à la taille et au climat ; qui est support d'évolution de nombreux insectes dont elle se nourrit (l'arrosage de ces espaces peut d'ailleurs favoriser leur plus forte présence) ;

- Il est bien sûr recommandé de ne pas recourir à des insecticides sur ces espaces verts pour préserver l'écologie du jardin. ; la taille des arbustes doit être évitée pendant la période de ponte ;
- Que les travaux soient réalisés en dehors de la période nuptiale et de nidification c'est-à-dire entre avril-mai et juin.
- Les éclairages seront distants d'au moins 15 m de la limite de zone avec les zones naturelles.

Le PLU impacte une partie faible de son habitat mais les caractéristiques de cette espèce permettent quelques mesures simples aux bénéfices multiples à l'heure des choix d'aménagement extérieur..

La flore endémique identifiée concerne les sites de falaises et zones rocheuses alors que les zones UM et UC évoluent dans des bas piémonts de landes et de maquis avec des boisements d'eucalyptus au plus du lit du Porto. On y trouve à titre d'exemple tout particulièrement :



Armeria de Soleirol



Seseli Praecox

Bilan NATURA 2000

Le projet de PLU impacte sur 12,3 ha (et 1,6 ha 2AU en cas d'ouverture) le périmètre Natura 2000 de manière inévitable induite par la géographie, la loi littoral et les risques naturels. Il s'agit essentiellement de densification.

La partie maritime de Natura 2000 bénéficie des efforts réalisés sur les STEP mais souffre de la fréquentation, compétence qui va au-delà de la commune et du PLU. Des études et des échanges ont lieu depuis peu entre acteurs du golfe ; les falaises sont exclues de toutes formes d'urbanisation là où des espèces protégées se nichent.

La partie terrestre est donc impactée mais les espèces présentes bénéficient de vastes espaces pour évoluer étant donné l'étendue du périmètre même dans sa partie terrestre (plus de 7200 ha) et de protections diverses pour bénéficier de classement en N, Nn tout particulièrement. Les espèces concernées sont des espèces qui peuvent se déplacer et certaines d'entre elles cohabitent facilement avec les zones urbaines.

Les PA déposés en novembre 2018 (avec formulaire Natura 2000) ont reçu un avis favorable concernant les dispositions à prendre pour réduire les impacts et un arrêté préfectoral a été émis. S'agissant de l'urbanisation future des parcelles nues de la zone UM et UC, les impacts entraîneront une destruction partielle ou totale des habitats. Compte tenu des surfaces concernées, l'impact reste faible pour les passereaux et nul pour les rapaces. On observe ces passereaux au plus près des maisons.

Les projets sont soumis à quelques obligations par le règlement notamment en UM afin de réduire autant que possible les effets de l'urbanisation. En UCe, le risque limite la taille des projets et donc de l'impact en conservant des espaces de végétation.

*En milieu marin, il n'y a pas d'impact ou il y aura **impact neutre à positif** avec la réalisation de la STEP du village et le raccordement des établissements de l'arrière-plage.*

En milieu terrestre, les zones fraîches sont préservées et leur occupation améliorée ce qui crée un impact positif sur les amphibiens et la flore.
***L'impact sur l'avifaune et neutre à faible** puisque le PLU détruit certaines parcelles d'habitat de maquis mais les surfaces sont très faibles, les surfaces disponibles importantes et leur capacité d'adaptation aux milieux urbanisés élevée pour les passereaux. Les autres espèces vivent en dehors de ces périmètres.*

4. Les incidences sur la gestion de la ressource : eau potable

Plusieurs chantiers ont été lancés par la commune à travers les orientations du SD afin de mieux protéger la ressource entre la source et la consommation finale. Il s'agissait là, de conditions préalables à toutes réflexions d'urbanisme étant donné les différents dysfonctionnements relevés. Cet enjeu majeur en Méditerranée va être de plus en plus prégnant dans les politiques d'urbanisme.

En 2016, la consommation est estimée à **113/m3/hab/an** ce qui fait une moyenne de **312l/hab/j** soit bien au-dessus de la moyenne régionale qui est de l'ordre de 120l/j/hab. Sur la base de cette moyenne qui intègre la consommation des activités hôtelières et autres, l'évolution de la population à +140 habitants va générer un besoin supplémentaire entre :

- de 140 x 113m^3/an/hab = **15820 m^3**

- Parmi les 140 habitants on peut estimer à **une trentaine les nouveaux arrivants au village** avec l'hypothèse d'une constructibilité à 100%. Ceci équivaut à une consommation **de 8-9 m^3 supplémentaires au village par jour.** Cette hypothèse est surévaluée sachant que le quota quotidien inclut les hôtel et restaurant. **En appliquant ici la moyenne régionale, la consommation sera de 3-3,5 m^3**

- 110 habitants supplémentaires en zone littorale soit une **consommation quotidienne supplémentaire de 34 m^3 /j.**

La nouvelle usine mise en service en 2019 permet d'améliorer la gestion en amont ; les travaux à venir vont permettre d'optimiser le taux de rendement alors que les travaux sur le réservoir de mieux gérer la distribution. Le SD de 2016 signale bien le caractère impératif de ces travaux pour pourvoir répondre aux besoins futurs de la commune. Ce SD a été élaboré en envisageant une évolution de population.

Il précise que la consommation de pointe sera de :
- Porto : 8220 habitants – 672 m^3/j
- Ota : 167 m^3/j

Le réservoir aura une capacité de **2150 m^3** qui sera suffisante en période de pointe et doublera la capacité actuelle qui est de 1000 m^3.

Ces mêmes travaux devraient d'après le SD permettre une amélioration notable de la qualité de l'eau et surtout la régularité de celle-ci.

A cela s'ajoute les changements de comportement des usagers et des habitants de plus en plus sensibles aux questions environnementales. Le règlement prévoit que les plantations s'inspirent de l'environnement local afin qu'elles soient adaptées au climat et donc faiblement consommatrice en eau ; de plus il est conseillé aux particuliers ou encore aux grands ensembles de créer des systèmes de collecte des eaux pluviales même si ces dispositifs présentent quelques limites en période de sécheresse. Au même titre que l'intercommunalité ou la commune s'engage dans des politiques de sensibilisation vis-à-vis des déchets, une campagne de même nature vis-à-vis de l'utilisation économe de l'eau est à envisager.

La commune fera étudiée l'opportunité d'utiliser l'eau de la STEP d'Ota à des fins d'arrosage des futurs vergers agricoles.

Bilan Ressource eau
Avec la mise en place des mesures préconisées par le SD 2016 la commune comble les principaux dysfonctionnements et améliore la gestion durable de la ressource. L'évolution de la population étant progressive les besoins en eau potable évolueront à ce même rythme, laissant le temps à la commune d'achever les principaux chantiers. La gestion de l'eau potable demande, cependant, avec les changements climatiques, une attitude responsable à tous les niveaux qui passera par la pédagogie. Il y aura certainement des ajustements des politiques de la gestion de l'eau au fur et à mesure des problématiques nouvelles.
La qualité de l'eau distribuée présente une bonne qualité.
Aujourd'hui, les moyens mis en œuvre sont en adéquation avec le projet de PLU et sont conformes.
Cette gestion est en adéquation avec le SDAGE.

5. Les incidences sur la circulation et la gestion du stationnement

5.1 La circulation

La commune d'Ota est un petit pôle urbain au-delà de sa vocation touristique. Comme évoqué dans le Rapport de présentation – Etat des lieux, il génère des flux de circulation qui varient avec la saison touristique.

La politique régionale de l'ATC qui s'attache à attirer de plus en plus de touristes laissent entrevoir un **allongement de la saison et un accroissement de la fréquentation** sauf si la morosité de la saison 2019/2020 n'est que les prémices d'une crise plus importante.
Partant du principe que c'est un épiphénomène, l'accroissement de la fréquentation va générer celle de la circulation routière, ce mode étant le seul moyen pour atteindre Porto pour au moins 95% des visiteurs et 100% des habitants. Les déplacements par bateaux restant très anecdotiques depuis Ajaccio ou Sagone ; ils sont destinés aux touristes.

Les réseaux routiers sont ici de largeurs suffisantes mais **la traversée de Vaita mérite une sécurisation** et une amélioration du confort par des aménagements urbains. C'est ce que prévoit l'OAP2. Il est impératif de **concilier sécurité, fluidité et visibilité pour les commerces**. Tous les **modes de déplacements (piétons, vélos, voiture et autocars) doivent pouvoir cohabiter** ; la circulation ne doit pas cependant s'imposer sur des choix d'amélioration de la qualité de vie des riverains. Le règlement impose de son côté des conditions techniques inhérentes à la sécurité des services de secours. Il n'y a pas à priori de nouvelles voies à créer mais des accès à renforcer ou créer pour les projets à venir.

Le carrefour vers le village quant à lui, doit également être renforcé pour mieux hiérarchiser le réseau routier et marquer l'entrée du village. Aucune étude n'est en cours mais le PLU évoque ce point dans l'OAP.
La CdC a en charge l'amélioration de la route RD124 entre le pont et la RD84. Son état est dangereux et sa fréquentation inexorablement en hausse. Les travaux débutent en 2020. Ils devraient permettre de sécuriser également le carrefour. La traversée de l'OAP 3 est un espace à enjeux du point de vue de la circulation :

- Marquer l'entrée de Vaita
- Proposer un paysage routier à la hauteur des paysages
- Valoriser les projets-quartier à créer.

A la plaine de Porto, le projet de réorganisation des circulations, outre les bienfaits environnementaux et paysagers va permettre de **limiter les flux vers le cœur de Porto** puis de favoriser les circulations douces. Les aménagements paysagers devraient renforcer leur pratique.

La circulation interdite au cœur de Porto demande une réorganisation en amont des flux. Une aire de retournement est prévue à cet effet. Au cœur de Porto-Vaita, on observe la pratique de la marche ou de la moto/vélo pour se rendre au lieu de travail. Cette pratique est élevée par rapport aux autres communes. Les conditions actuelles sont favorables grâce à la qualité des aménagements mais aussi à la proximité entre lieux de vie et commerces de proximité. Les distances influencent fortement le mode de déplacement choisis. A Vaita, le manque de stationnement et l'étroitesse des trottoirs est en contraste avec le reste des abords routiers de la marine. Une réflexion est à conduire dans cet espace suivant la philosophie de l'OAP. Le règlement vise à réduire les besoins en stationnement pour libérer les espaces de circulation. La présence de plusieurs commerces d'importance impose l'arrivée de semi-remorques. Les aménagements futurs devront intégrer toutes ces contraintes très saisonnières dans le cadre d'une concertation avec les acteurs économiques.

Au sein du village, les contraintes du site ne permettent pas de modifier les flux de véhicules mais elles garantissent aussi une certaine qualité de l'ambiance sonore des quartiers excentrés de la RD. La gestion du stationnement est cependant un enjeu pour maintenir la vie au village et accueillir les visiteurs.

Indépendamment du PLU, dans la vallée de Porto-Aitone, émerge l'idée d'une navette régulière entre Porto et le col de Vergio. Une solution qui permettrait de limiter les véhicules et leurs nuisances dans un site de haute qualité environnementale. Peut également se poser à termes, suivant les recommandations du PADDUC, l'idée d'une navette maritime. La commune dispose en tout cas des moyens pour l'accueillir d'ores et déjà grâce à ses quais.

La commune n'a plus que 3 vélos électriques, l'opérateur ayant quitté la vallée. Avec la piétonisation et le succès grandissant de ces modes de transports, elle espère voir d'autres opérateurs se manifester. La commune dispose des moyens pour les accueillir.

Pour rappel, les Otais pratiquent la marche à pied et les deux roues pour se rendre au travail de manière assez importante. Les choix d'urbanisation maintiendront cette tendance étant donné le caractère compacte de l'urbanisation et du maintien de la mixité des fonctions urbaines. La diversification de l'offre en logements est aussi un facteur qui joue indirectement sur les modes de vie : les populations actives qui déménagent vers les communes environnantes, ne disposent que de la voiture pour se rendre à Ota-Porto. Autant de sources de pollutions et des problématiques de stationnement même si cette tendance reste toute relative.

5.2 Le stationnement

a. Porto : attractivité du site et seuil d'accueil

En ce lieu très fréquenté, le **stationnement est un enjeu fort** et il est au cœur de la réflexion du projet urbain tellement il peut nuire à la qualité des lieux et à ses ambiances, être un motif de tensions entre habitants ou encore un facteur d'attractivité ou pas de tel ou tel quartier. La commune a estimé nécessaire d'investir dans ce domaine prioritaire et le PLU retranscrit ces choix.

Le projet communal distingue les besoins saisonniers des besoins annuels des habitants. La commune a investi à **Porto pour créer une nouvelle aire de stationnement** et désengorger le centre de Porto. Une plus-value qui sera visible et palpable pour les socio-professionnels une fois le chantier terminé. Malgré les réticences, ces choix sont à la hauteur d'un site UNESCO, d'un site classé et les expériences montrent qu'une fois cette étape du changement passée, les résultats économiques sont là. Sortir la voiture du cœur de Porto est une décision forte pour son image et son devenir qui est en adéquation avec les politiques qualitatives en matière de requalification urbaine. Ces changements s'accompagneront d'une baisse des polluants au plus près des hébergements.

Le réaménagement de la Rive gauche, permettra hormis la sécurisation du site, d'organiser et intégrer dans le paysage, les aires de stationnement. En nombre de presque 400 places, ils couvriront les besoins de la saison.
Reste posée la question du stationnement actuel « spontané » sur le DPM sur lequel aucun travaux n'est autorisé. La réorganisation de la plaine permettra d'optimiser les capacités.

Dans ces aménagements, le stationnement des bus et des deux roues est prévu.

Il faut noter que des sites d'une telle envergure doivent aussi s'interroger sur le seuil d'accueil au risque de perdre de leur attractivité en détériorant leur image. **La capacité de stationnement doit être adaptée tant aux besoins économiques qu'à la sensibilité du site**. Cette approche progresse petit à petit dans les politiques locales.

Le PLU prévoit par son règlement d'imposer aux nouvelles activités et aux projets d'ensemble d'intégrer dans leur périmètre les aires de stationnement nécessaires à leur besoin afin de ne pas réduire la capacité d'accueil pour les visiteurs extérieurs.

b. Vaita : un site carrefour à aménager

A Vaita, les aires de stationnement sont localisées sur les espaces privés des supermarchés et des campings, principales sources de véhicules à stationner en saison ; les hébergements hôteliers sont dans des situations variables ayant recours tant aux stationnements privés que publics.
Le stationnement public est plus limité que vers Porto et se produit le long de la route ; les possibilités de renforcement sont moindres. Toutefois les possibilités de densification sont limitées ; les aires d'extensions urbaines disposent de place suffisante pour assumer la réalisation de stationnements supplémentaires. C'est ainsi que le prévoit le règlement sur l'ensemble de la zone UM mais également UC avec une quantification par types d'occupation.

Les aménagements urbains projetés dans l'OAP doivent permettre de mieux organiser cet espace et de ce fait, l'occupation parfois anarchique de l'espace public sera améliorée en haute saison. La mise en œuvre de cette OAP exige des partenariats avec les propriétaires privés.

Le stationnement de l'autocar est aménagé et répond aux besoins actuels du service de transport public. Cet espace pourra servir à une éventuelle future navette entre Vergio et Porto étant donné que ces bus de ligne régulière sont peu nombreux et n'occupent pas l'arrêt toute la journée.
Afin d'accompagner progressivement la mutation du parc de voiture vers les véhicules dits « propres », le règlement impose la création de place de stationnement raccordables à des prises électriques tant pour les deux roues que les voitures. Des systèmes solaires peuvent être imaginés pour que cette énergie soit le plus écologique possible. La bonne exposition des versants permettrait cela. Il faudra cependant bien étudier l'insertion visuelle de ces dispositifs solaires dans ces versants qui restent visibles dans le paysage.

Extrait règlement – zone UM : « Dans les projets de plus de 10 logements, des stationnements avec recharge électrique sont prévus pour les deux roues et les voitures. »

c. Le village et le pont

Le village comme de nombreux villages corses souffre de la présence de la voiture dans ses rues trop étroites. Contrairement à d'autres communes, la topographie comme le risque naturel ne permettent pas de réaliser une aire de stationnement à l'entrée. La gestion est donc interne au village. Elle se fera dans l'avenir parcelle par parcelle pour ce qui dispose de la place suffisante selon le règlement ; la commune poursuit sa quête de solution notamment en envisageant un stationnement fermé. Les premières ébauches n'ont pas été convaincantes pour les services DRAC-ABF mais la commune n'abandonne pas l'idée et sollicitera à cet égard dans les mois qui viennent ces mêmes services pour envisager la meilleure solution. Elle a l'idée de réorganiser la petite aire de stationnement public située en amont du village afin de gagner une ou de places supplémentaires.

Le village est exposé à une désertification à cause de cette question qui empoisonne les relations de voisinage. Certains quartiers gèrent la question entre voisins et cela est suffisant pour traverser la haute saison.

L'ouverture à l'urbanisation reste modérée et plusieurs parcelles situées en bordure de voie dispose de place suffisante pour créer une place ou un garage. Etant donné le rythme d'urbanisation des villages, le PLU n'aggrave pas la situation à ce niveau.

Dans l'OAP de Suaglione-Casarone, la voiture est invitée à ne pas investir les environs immédiats des constructions pour sauvegarder un maximum d'espaces verts et de loisirs, se prémunir des nuisances.

Le PLU prévoit dans le PLU la possibilité d'utiliser saisonnièrement le stade comme aire de stationnement afin de sécuriser et libérer la RD encore très étroite avant travaux de la CDC. Il est question d'un secteur Nt dans le règlement qui propose d'utiliser le bâti existant pour des sanitaires.

Avec un projet qui pourrait produire 70 logements nouveaux et avec la forte dépendance à la voiture, le parc automobile pourrait s'accroître entre 70 et 100 véhicules.

Bilan Circulation et stationnement
La circulation et le stationnement sont au cœur de la requalification urbaine de Porto-Vaita et s'imposent dans le devenir du village comme lieu de vie. La commune est très engagée dans ce domaine sur le littoral et cherche des solutions au village qui n'ont pu être retranscrites concrètement sur le PLU faute d'études assez concises et plus avancées.
La commune ayant en cours de lourds investissements dans ce domaine n'a pas prévu d'emplacements réservés supplémentaires à cet effet.
Comptant l'accueil de 60 ménages en résidences principales sur l'ensemble de la commune, et tenant compte des 28,7% des ménages qui disposent d'au moins deux véhicules, il faut s'attendre à une croissance d'environ 80 véhicules supplémentaires (à taux constant). S'ajouteront les véhiculent des nouvelles résidences secondaires estimées à 60% du parc.
Le PLU prévoit des mesures pour les véhicules électriques dans le secteur UM en particulier car c'est celui dont la capacité d'accueil est la plus importante et le niveau de vie plus élevé.

Le règlement du PLU prévoit selon les modes d'occupation des quotas de stationnement dans toutes les zones ; le village reste le point « faible » étant donné la morphologie urbaine et la géographie des lieux. Les capacités d'accueil restant cependant limitée et les dynamiques d'urbanisation étant limitée en zone rurale, le PLU n'aggrave pas la situation de manière significative.

Ce domaine demande une évolution des mentalités ; elle est lente mais elle est en cours. De plus, la piétonisation de Porto est incontournable pour maintenir le site à la hauteur des attentes qu'exigent aujourd'hui un site UNESCO et un site classé. Cette démarche est au cœur de la revitalisation de la commune car elle va induire d'autres effets positifs.

6. Les incidences sur les terres agricoles

6.1 Analyse critiques des éléments agro-pastoraux de la SODETEG et des dispositions du PADDUC pour les terres agricoles

a. Les éléments agro-sylvo-pastoraux de la SODETEG 1977-1981 et la méthode du PADDUC

La définition du programme et le choix de l'échelle :

« L'objectif prioritaire était de réaliser un inventaire des ressources végétales qui fournisse une base solide à l'application des diverses techniques de mise en valeur et, plus généralement, à l'orientation du développement du développement agricole et de la prévention des incendies au niveau de la petite région.
Compte tenu du niveau de précision recherché et de la grande variété des paysages, on a choisi une expression cartographique au 1/25000^{e}. Rappelons qu'à cette échelle, 1 cm² = 6,25 ha. Convenant fort bien à une étude au niveau régional, ce degré de finesse impose cependant des études plus fines, … » (page 19 du rapport)

Il s'agit donc d'un thème cartographique complexe, à la fois analytique, synthétique et interprétatif qui ne prétend pas décrire exhaustivement le milieu naturel mais seulement apporter des données principales, c'est ce qu'exprime le titre même des cartes « Eléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral de la Corse ».

Quatre types de terrain ont été identifiés selon les espèces pastorales présentes ; il s'agit de la productivité potentielle attendue sur ces zones au bout de 3 ans d'application de la méthode d'amélioration : classe P, CP, CPB, PB.
Les classes présentant des valeurs de pentes inférieures ou égales à 15% sont :

- tous les espaces cultivables c'est-à-dire CP1, CP2, CP3, CP4 et CPB1 , CPB2, CPB3, et CPB4.
- Certains espaces pastoraux qui sont les P1 et P2

Notons que :

- l'estimation des pentes ont été évaluées à partir des cartes IGN au 1/25000e. (calcul manuel)
- Pour la potentialité agricole dite « agricole actuel (1980)» c'est-à-dire « j » (jardins), « v » (vignes), « V » (vergers) et « c » (cultures herbacées) les pentes n'ont pas été considérées dès lors que le caractère cultivé été avéré. Aussi, une vigne peut avoir plus de 15% de pente tout en étant considérée comme ESA selon les critères du PADDUC.

On note donc que ces données n'ont pu intégrer les évolutions des 40 dernières années tant au niveau de la fermeture du milieu mais aussi dans le cas de remise en culture. C'est très particulièrement le cas de l'abandon des jardins ou de la mise en culture de nouvelles vignes.

L'objectif de l'étude est de démontrer que « contrairement aux idées reçues, il existe, techniquement parlant, dans des zones actuellement peu productives, un important potentiel fourrager, qui, dans le cas de la Corse, peut être mobilisé avec une relative facilitée et en un temps inhabituellement courte. » (page 17 du rapport SODETEG »)
L'amélioration pastorale est celle de l'utilisation rationnelle de l'espace.

b. L'identification des ESA du PADDUC et la méthodologie

Le livret IV du PADDUC émet comme orientation phare la préservation des espaces agricoles. Ainsi, il précise « il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser ou de les délimiter chacun à leur échelle. » (page 48)

Ce rapport de présentation – livret IV précise également les critères de classement en ESA (page 143-144).

Identification, localisation et délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles

Les Espaces Stratégiques Agricoles ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égal à 15%) et leur potentialité agronomique ;

  Ou

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égal à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG[70] (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

En retenant ces critères et en se référant à l'étude dite « SODETEG » il est admis que toutes les parcelles concernées ne sont pas systématiquement sous les 15% de pentes dès lors que le niveau de précision de la SODETEG est de 1/25000e.

Nous pouvons rappeler que les techniques actuelles permettent de mécaniser des terrains de pentes légèrement supérieure à 15% ; que les techniques exposées par le rapport SODETEG permettent de créer des surfaces fourragères sur des pentes supérieures ; la culture de la vigne considérée comme ESA, est une culture qui démontre aisément cela.
La présence de terres de bonnes qualités peut également encourager la création de cultures en terrasses notamment pour la culture d'oliviers, d'amandier, grenadiers…. Autant de culture en vogue qui sont un véritable potentiel pour la région. Le classement en ESA de ces espaces se justifierait aussi ainsi.

Aussi, la pente de 15% ne peut à notre avis, constituer qu'un critère alternatif mais non exclusif. A l'échelle d'une commune, il n'existe aucune base de données suffisamment précise pour ne retenir que les parcelles ou part de parcelles à 15% maximum. Si les ESA du PADDUC avaient été délimités strictement sur cette base de -15% de pentes, les quotas demandées par commune ne pourraient être respectés pour la plupart de commune, hors zones de plaine. Les vignettes ci-après en fond la simple démonstration.

c. Les ESA réels et les ESA retenus dans le projet

Considérant les limites imposées par les données de la cartographie SODETEG et de ce fait celles des ESA qui s'appuient sur cette base,

Considérant que la base de données des pentes (base MNT) est d'une précision 10mx10m
Considérant l'absence de base de données au 1000e sur les communes (utilité ?),

Considérant que le PLU n'a pas vocation à déterminer uniquement les terres de moins 15% mais les terres agricoles, et pour les ESA les meilleures terres (cultivables)

Considérant que les vérifications de terrains à l'échelle du PLU ne peuvent donner lieu à des relevés menés par des géomètres du fait des coûts et des variations de pentes sur une même parcelle,

Considérant que les acteurs du monde agricole et la CTPENAF participent à l'élaboration et émettent un avis dans le cadre de la procédure, et donc un avis sur les ESA,

Considérant que le PLU par sa méthode apprécie le bien-fondé du classement en ESA sans se départir du réalisme du terrain,

Il est admis que dans certains cas,

- Le croisement des données susvisées à 25000e et au 10mx10m, donnent lieu à l'échelle du PLU qui est de l'ordre du 1000e, à un lissage tel que démontré par un cas d'étude ci-après.
- le critère « cultivable » sur des terres à fortes potentialités prédomine sur le critère de pentes dès lors que celui-ci est variable sur un même site comme le montre les 4 vignettes ci-dessous.

Le rapport de présentation dans sa partie I analyse les espaces agricoles et propose une identification à l'échelle locale des ESA. **Le PLU est compatible avec les orientations du PADDUC en classant 13 ha au lieu de 9 ha (quotas du PADDUC).** Les ESA sont peu significatifs du fait de leur dispersion sur le territoire et du morcellement parcellaire. La vocation agricole est tournée vers des systèmes d'élevage extensif et anciennement, d'arboriculture en terrasses.



Etat des lieux (photo aérienne 2016)



Données SODETEG – zoom sur la donnée conçue au 25000e



Données des pentes 10 mx 10 m



ESA retenu au PLU

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

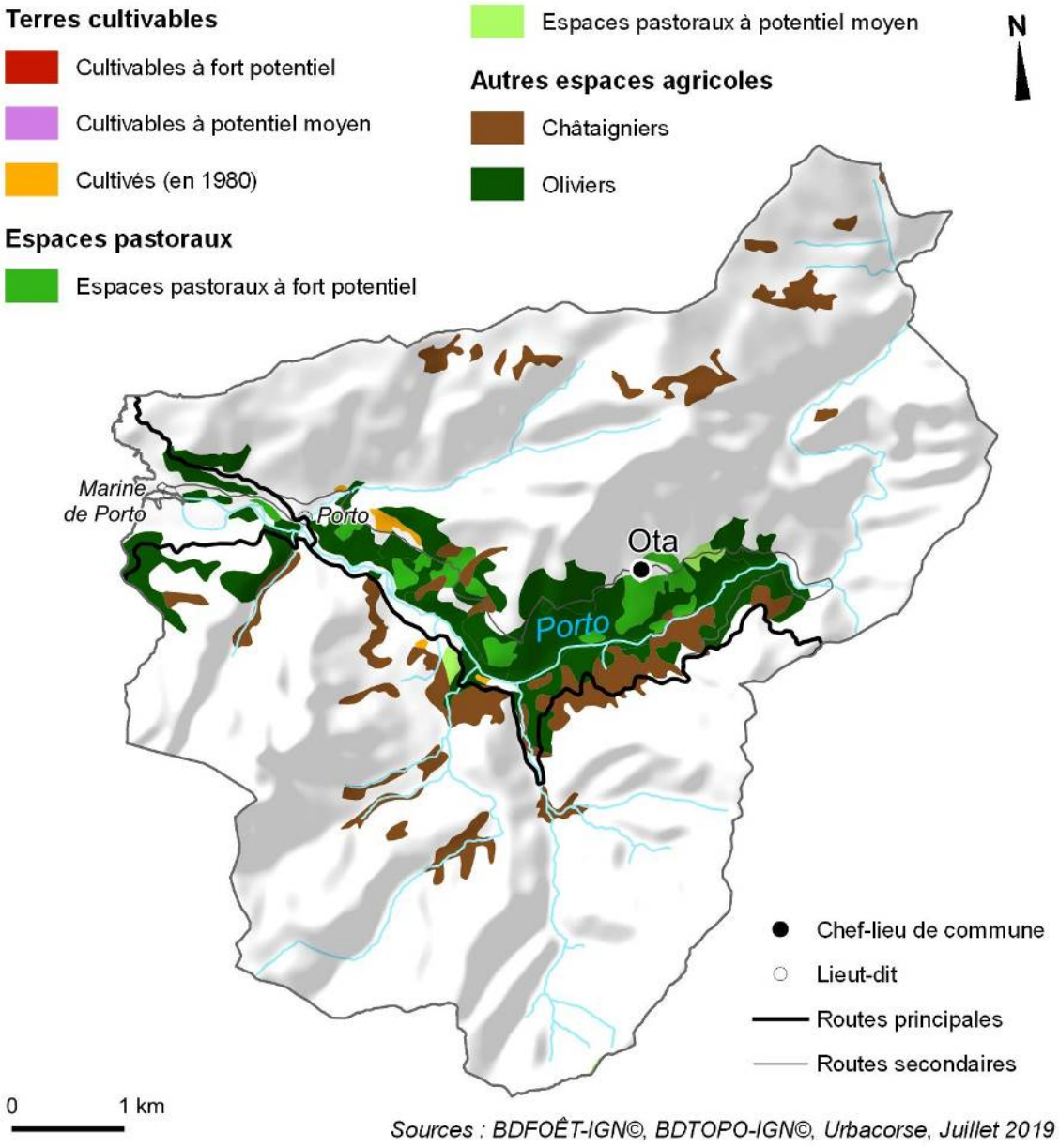
6.2 Les incidences sur les terres agricoles et les exploitations

Le PLU a pour mission d'identifier et délimiter les terres agricoles en vertu de l'application de l'article :

Article L122-10

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.



Le PADDUC a doté la région d'un outil/indicateur qu'est l'ESA (Espace Stratégique Agricole) sur lequel se fonde le développement de l'agriculture d'aujourd'hui et de demain face à la problématique de l'autosuffisance insulaire et face à l'accroissement démographique insulaire et mondial.

La commune est une commune historique tournée vers l'agriculture mais dont les stigmates de la déprise persistent. L'agriculture de montagne dans une vallée soumise au climat méditerranéen est

doublement contrainte. Elle classe 444 ha en zone agricole avec un fort potentiel de mise en valeur rien que dans cette zone puisque les déclarations de surface concernent 40% de ce périmètre.

La révision du PLU permet de **restituer presque 34 ha aux zones naturelles et agricoles**. Elle permet aussi d'affiner les délimitations avec l'utilisation des bases de données RPG et SODETEG qui n'étaient pas disponibles numériquement en 2010.
Aussi, le PLU oriente sa stratégie vers une diversification et une adaptation des filières à la réalité locale qui est multiple :

- la difficile gestion de la ressource en eau et donc de la mise en place de l'irrigation
- la topographie contraignante pour une agriculture mécanisée et pour équiper les versants inaccessibles
- la sensibilité du milieu naturel protégé (ERC, ZNIEFF, NATURA 2000)
- le morcellement foncier et les difficultés structurelles
- la population agricole faible.

Au regard de l'ensemble de ces éléments et de la réalité locale de la filière agricole, le PLU préserve les espaces d'évolution des exploitations agricoles (aucune incidence sur les déclarations de surfaces) existantes ; identifie les périmètres des anciens jardins cultivés en vergers – maraîchages dans les environs du village ; les châtaigneraies et les oliveraies.
Ainsi les zones agricoles se situent pour l'essentiel dans l'axe de la vallée à l'exception des châtaigneraies d'altitude dans le secteur de Corgola-Larata.
Le PLU souhaite stimuler les filières arboricoles qui ont fait la réputation de la commune par le passé et dont la culture est adaptée au site. Il s'agit des filières à forte valeur ajoutée et qui apporte une plus-value paysagère. La commune étudiera la possibilité d'exploiter entre autres les eaux de la nouvelle STEP du village ou encore de créer des bâches intermédiaires. Ces études sont envisagées dans la suite logique du PLU.
La culture du châtaignier est ici rattachée à l'élevage porcin. En les identifiant, le PLU met l'accent sur la nécessité de les remettre en état comme pour les oliveraies.

Les espaces agricoles situés dans le périmètre du village (Aj) ou étant en vis-à-vis (Ap) sont soumis à une règlementation particulière pour des raisons paysagères évoquées dans le chapitre correspondant. Il s'agit de maîtriser l'évolution qualitative du paysage et de redonner la place aux activités agricoles de manière encadrée. Ces activités sont actrices du patrimoine paysager et une agriculture qui prend des dispositions agro-environnementales (aucun cahier des charges dans ce sens sur la commune) sera bénéfique à l'égard de la biodiversité.
Les caractéristiques de l'agriculture locale et les objectifs fixés par le PLU ne justifient pas en l'état une ouverture de l'ensemble des espaces naturels à l'acte de bâtir ; cette règlementation ne contraint pas le maintien des parcours et leur extension pour les chèvres et les porcins.

L'évolution du PLU permet de restituer 6,89 ha de terres cultivables et pastorales au moment du PLU arrêté et 7,7 ha au PLU approuvé soit un gain de 8100 m².

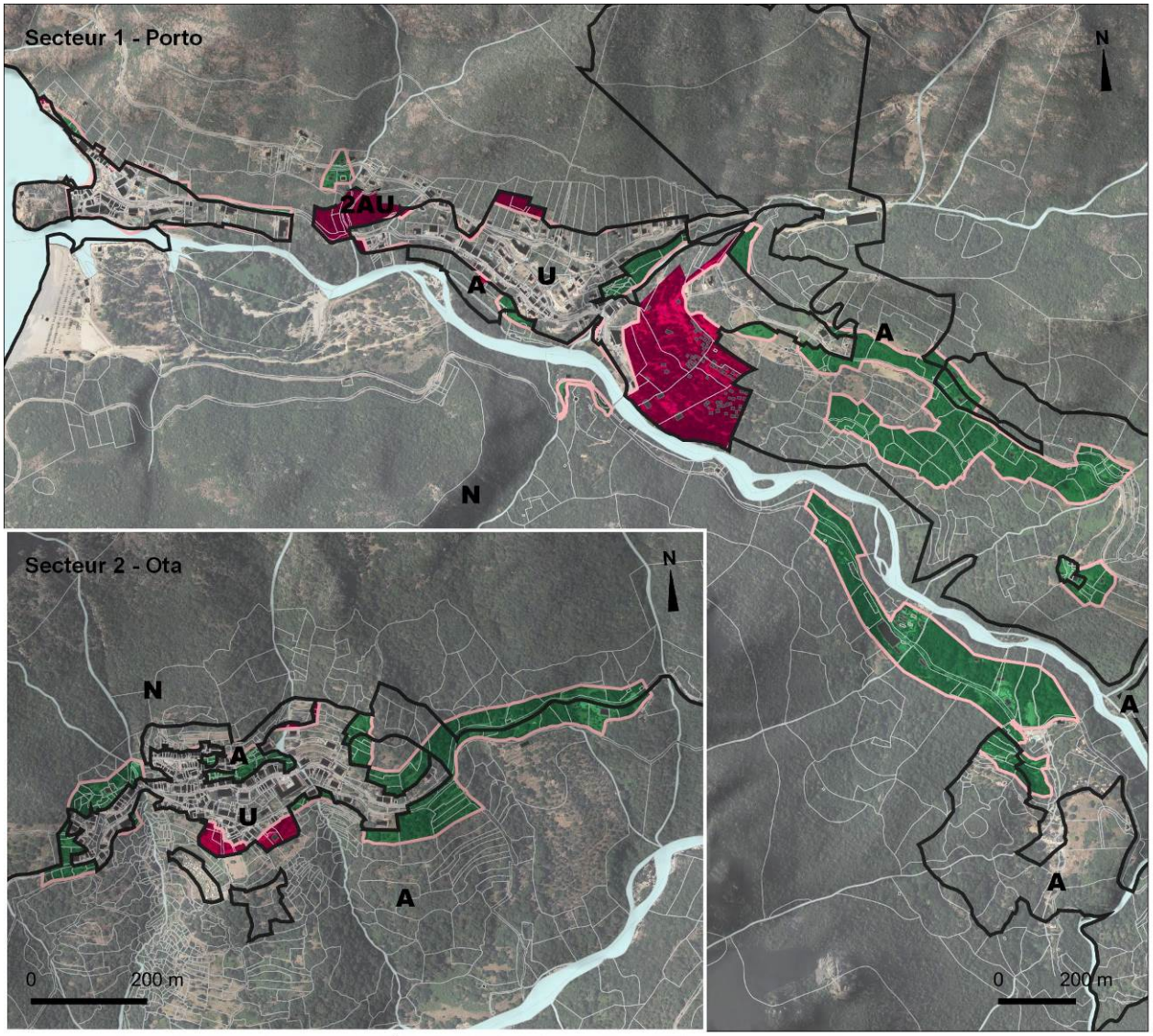
Nom du secteur examiné	PLU révisé		Dont Terres cultivables		Dont Espaces pastoraux et vergers		Registre parcellaire graphique (PAC)	
	extension (ha)	restitution (ha)	En -	En +	En -	En +	En -	En +
Secteur 1 - Porto	-13,63	28,23	0	1,34	-9,63	11,89	0	0,13
Secteur 2 - Ota	-0,59	5,61	0	0	-0,41	3,7	0	0,12
Totaux	-14,22	33,84	0	1,34	-10,04	15,59	0	0,25
Solde en ha	+19,62		+1,34		+5,55		+0,25	
Code SODETEG			CP et CPB de 1 à 4 C,VJ,v		P et PB de 1 à 4 Ch, OI			

Source : Extrait Dossier CTPENAF

Le PLU approuvé fait le choix de solliciter la commission mise en place par l'Etat et la CDC pour décider avec le concours de l'ABF où peuvent se situer les hangars notamment photovoltaïques et sur quelle surface.

Ces demandes doivent être évaluées au cas par cas et la réponse adaptée aux besoins réels de l'exploitation en fonction de sa nature.

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



Chiffres - surface des zones constructibles du P.L.U révisé (ha)

Zone U de Porto: 36 ha

Zone U d'Ota : 6,75 ha

Périmètre révisé

Périmètre du P.L.U actuel

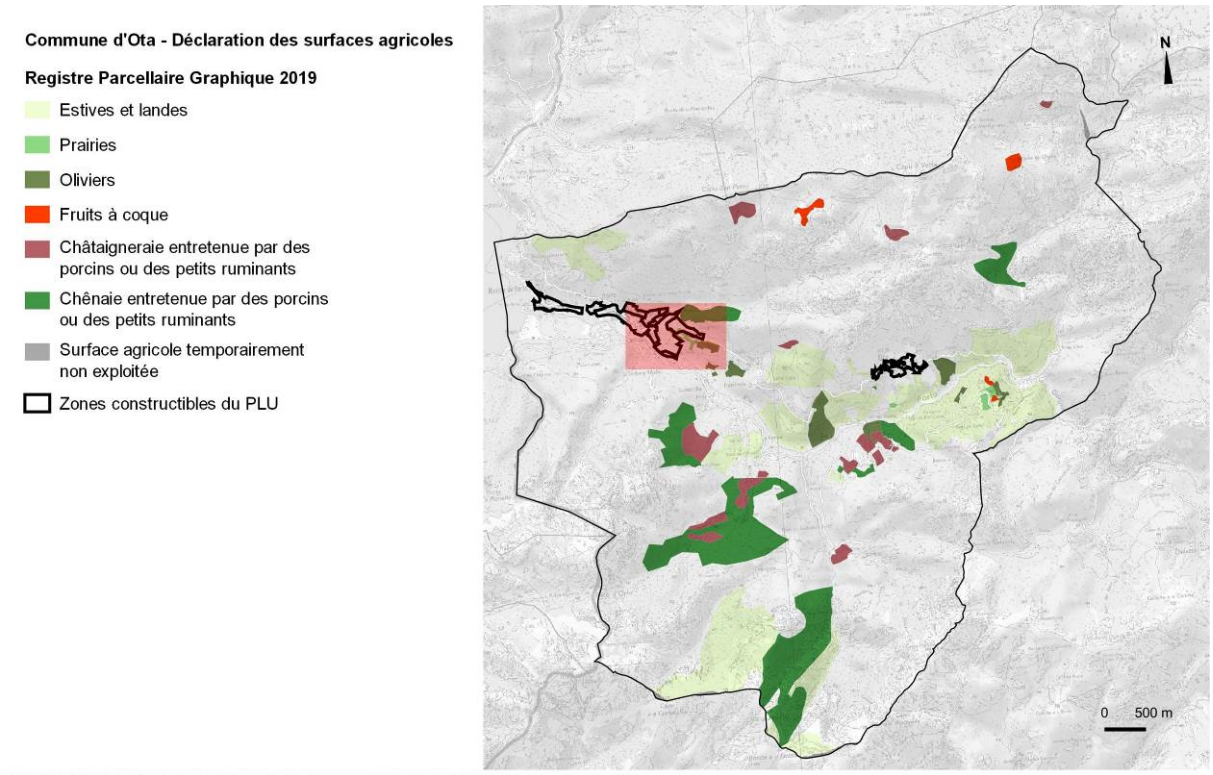
Evolution du zonage entre 2010 et 2021

Consommation : 12,7 ha

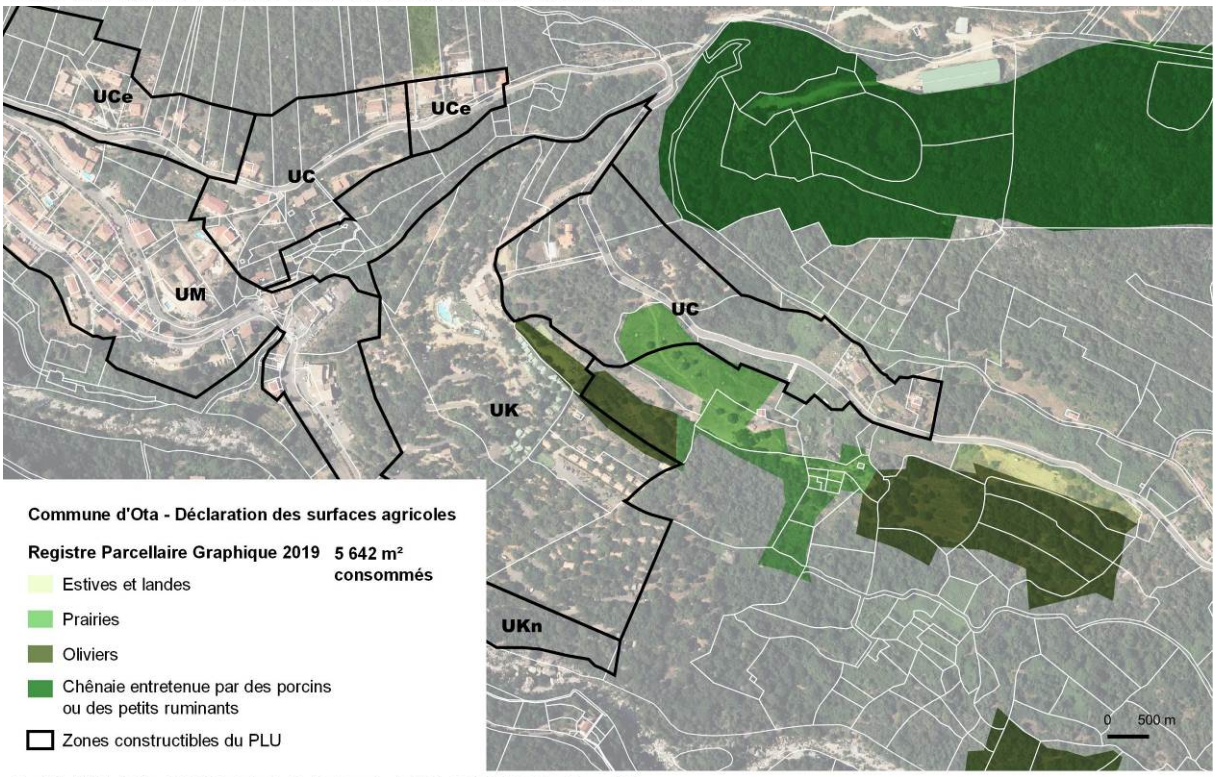
Restitution : 34,2 ha

Sources : Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'État réservés ® 2019, Urbacorse, 2021

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

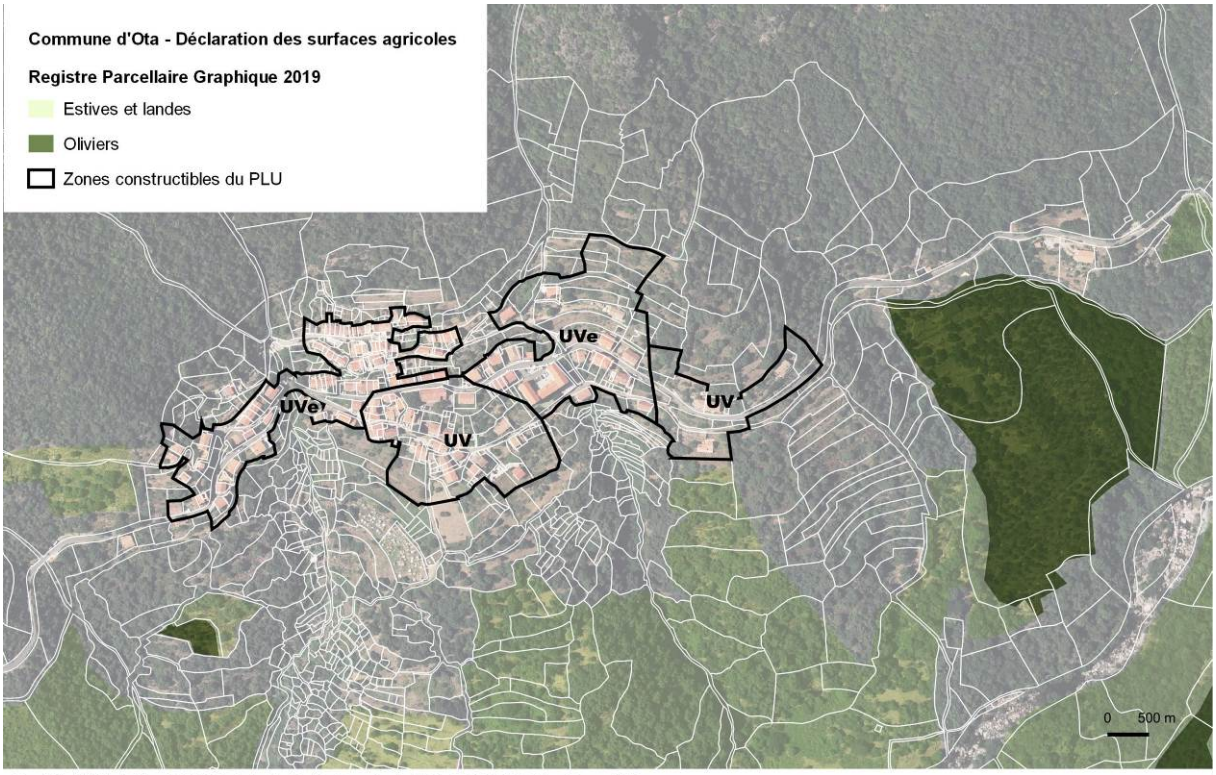


Scan25 - IGN©, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, MSA, Urba Corse, 2020



Scan25 - IGN©, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, MSA, Urba Corse, 2020

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



Scan25 - IGN©, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, MSA, Urba Corse, 2020

Notons que le classement en zone N de surfaces déclarées n'empêchent pas leur exploitation.

6.3 Les incidences sur les AOC et AOP

La commune est concernée par plusieurs périmètres d'appellation d'origine contrôlée et protégée, comme indiqué dans l'Etat des lieux – partie I du rapport de présentation.
Ces aires étant étendue pour certaine à la totalité du territoire, les extensions de l'urbanisation les affectent. Ces zones en extension concernent des espaces agricoles à hauteur de 7,50 ha, surface incluse dans lesdits périmètres. **Elles représentent 0,19 ha de la surface communale** et donc des aires d'appellation soit en dessous des 2% qui induisent un avis conforme de la CTPENAF.

Les surfaces restituées (carte ci-avant) composées d'oliviers/oléastres, de maquis, et de châtaigniers concernent directement toutes les AOP et AOC dont les productions locales sont réelles. Il n'y aucune incidence directe sur les vignes en leur absence.

	OTA	Surfaces – sites	Surface consommées	Surfaces restituées
AOP Charcuterie (Coppa, Prisuttu, Lonzo)	x	Au-dessus de 80 m d'altitude environ		x
AOC farine de châtaigne	x	Toute la commune		x
AOC huile Oliu di Corsica	x	Toute la commune		x
AOC Miel	x	Toute la commune		x
AOC Brucciu	x	Toute la commune		x
IGP clémentine				
IGP Pomelo				
IGP noisette Nuciola di Cervioni	-			
IGP viticoles « île de Beauté » et Méditerranée »	x	Toute la commune		Aucune vigne

Bilan Agriculture
Le PLU classe 443 ha en zone agricole soit 11,6% du territoire et compte avec 7 exploitants. Il existe un fort potentiel d'évolution tant en surface à exploiter que sur les différents produits à valoriser. Le PLU circonscrit le périmètre d'actions prioritaires afin de gagner en efficacité dans la stratégie à mettre en place et tenir compte des enjeux environnementaux.
L'évolution du PLU permet de restituer 34 ha dont presque 7 ha de terres cultivables et pastorales.
La consommation des « AOC et AOP » équivaut à l'extension urbaine générée par le PLU à savoir 10 ha, la commune étant concernée sur l'ensemble de son territoire. Ces filières à fortes plus-values ont également un rôle paysager et environnemental à jouer.
La dynamisation de l'agriculture est un enjeu à plusieurs titres que le PLU soutient mais cet outil ne peut être efficace sans une politique foncière plus dynamique qui ne peut voir le jour qu'avec un partenariat auprès de l'ODARC, l'INAO et la Chambre d'Agriculture. Cette filière bénéficie de l'attractivité touristique de la commune et de son aire d'influence sur la micro-région. La commune engagera après les chantiers engagés à Porto des études destinés à mettre en valeur ces vergers abandonnés.
Le PLU assure par ses choix l'équilibre attendu au regard de l'état actuel des filières et des perspectives auxquelles elle peut prétendre dans les 10 prochaines années.

7. Les incidences sur les risques naturels

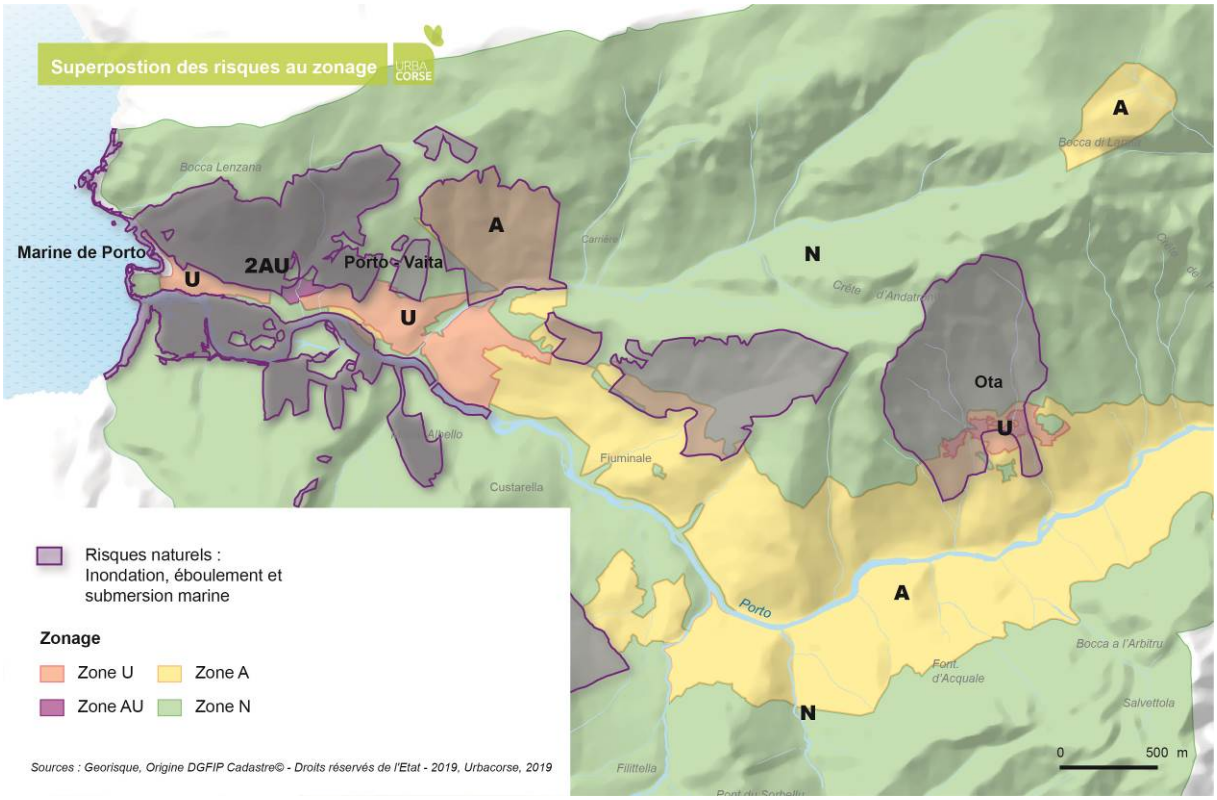
La commune est **concernée par plusieurs risques naturels** et cela au plus près des sites habités et exploités par des activités humaines. Les sites à enjeux ont été identifiés et pris en compte sur l'ensemble des zones. De ce fait **plusieurs secteurs** sont identifiés afin d'y appliquer la règle correspondante en sachant que dans le cas des servitudes du PPRi du Porto c'est le règlement de celui-ci qui s'applique et **dans le cas des atlas, c'est le principe de précaution qui s'impose**.
Les services compétents indiquent donc à la commune **les conditions qui s'imposent dans le règlement** des zones notamment dans **la zone de submersion marine, de feux de forêt et de risques éboulis.**

En cas de superposition des risques, la règle la plus restrictive s'applique.

Ces risques concernent toutes les zones du PLU : agricole, naturelles et urbaines. Lorsque le risque concerne une zone urbaine, celui-ci est d'aléas faible ou moyen. Le caractère urbain est reconnu et maintenu mais son évolution est soumise à conditions afin de limiter le risque ou de le réduire. Il s'agira essentiellement de **considérer de mesures préventives ou des mises en œuvre particulières qui favorisent la protection des biens et des personnes**.

Concernant le **risque incendie qui est présenté sous forme d'un atlas d'aléa**, le PLU mentionne dans le règlement dans son chapitre d'entrée « Rappels importants », l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage légal, pièce figurant dans le dossier « Annexes sanitaires, servitudes et Information diverses ». Le chapitre introductif rappelle des informations relatives aux débroussaillage légal.

Afin d'améliorer la connaissance du risque et sa gestion, la commune demande à l'Etat de mettre en place dès que possible un **plan de prévention multi-risques.** Il devrait permettre d'affiner certains périmètres grâce à des études affinées notamment au niveau du risque incendie.



7.1 Le risque incendie

La commune est exposée au risque incendie comme l'ensemble de l'île. Ici, les caractéristiques de la végétation, sa densité de celle-ci, et les sécheresses répétées sont des facteurs à risque. La concentration du bâti réduit le risque de départ de feux et l'exposition de ces biens à la destruction par les flammes.

Il n'y a pas de PPRIF mais le PLU tient compte de ce risque à plusieurs niveaux :

- concentration des zones bâties et à bâtir
- aucun renforcement de l'habitat diffus
- bonne accessibilité des zones à enjeux
- règlementation pour les nouvelles voies et installation de bornes incendies prévue en zone UC et OAP en particulier.
- règlementation des haies végétales suivant les recommandations de SREF afin de réduire le risque au plus près des constructions et des personnes

La commune dispose **d'un plan de sauvegarde** ; elle compte **10 bornes incendies** opérationnelles sur le territoire (cf. Diagnostic & AEP pour localisation).

Le projet de PLU n'aggrave pas la situation dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation se fait le long des voies départementale ou communale. Les parcelles concernées par l'aléa très fort ont été retirées des zones constructibles ou se situent hors zones U/AU ; il existe cependant un secteur à la sortie vers Ota village (Casarone) qui nécessite une visite de terrain avec le service SREF de la DDTM étant donné l'inadéquation des échelles des cartes d'aléas avec l'échelle du PLU. Ces parcelles situées aux abords de la RD bénéficient d'une accessibilité aisée ; elles sont classées en zone UC. Elles sont de manière générale constituées de graminée ou de bois clairsemés. Des boisements plus denses peuvent persister. La photographie aérienne 2016 en témoigne :



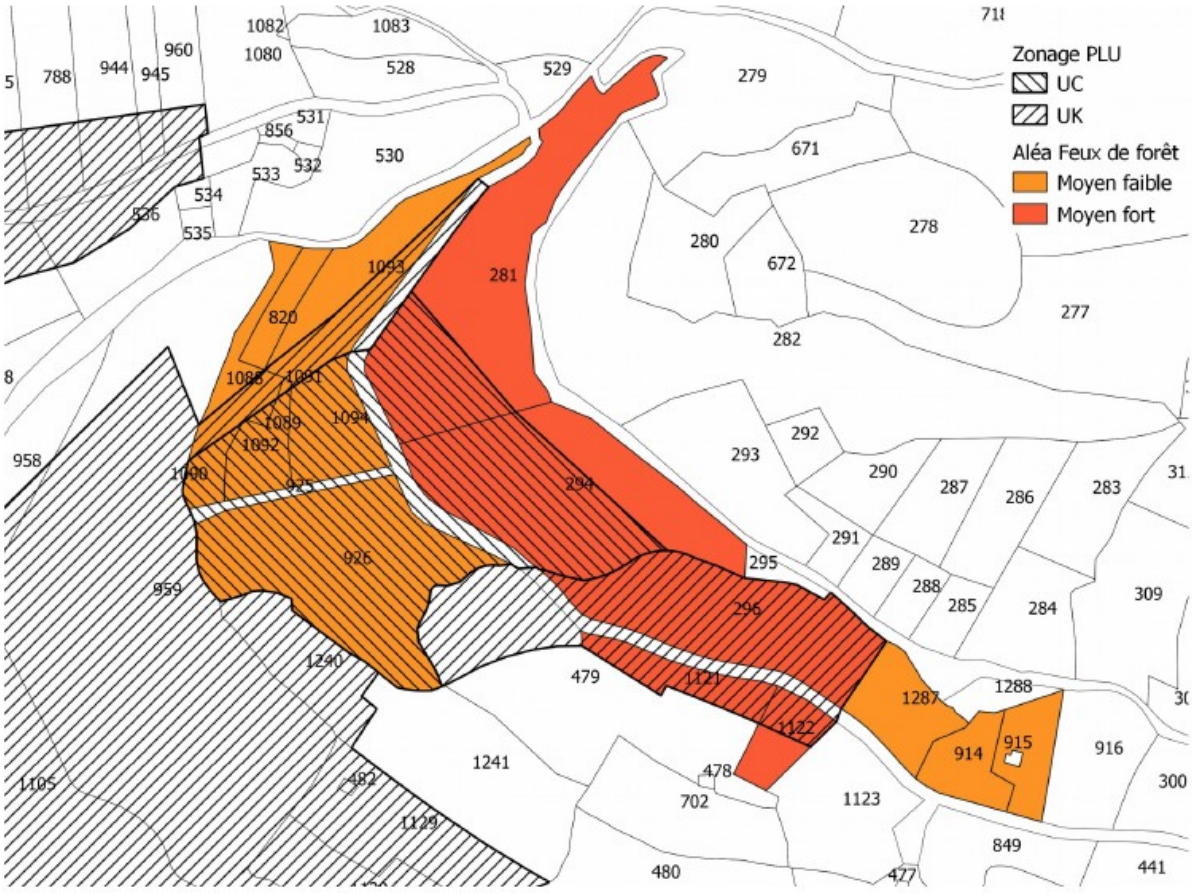
Zone UK **UC/OAP**

Pour la commune, un classement en zone « noire » n'est pas justifié et de fait le service SREF de la DDTM 2A a fait une visite sur site fin octobre 2019 avec la commune afin de constater l'état des lieux de plusieurs parcelles bordant la RD84 en sortie de Porto en direction du village. Ces parcelles semblaient concernées par un aléa fort mais les constats de terrain révèlent des parcelles accessibles, où la végétation est de densité variable et qui ne présentent pas une vulnérabilité supérieure aux parcelles directement voisines. Le rapport en date de mars 2021 confirme donc que le PLU peut considérer que l'aléa est moindre et de ce fait les maintenir dans le périmètre constructible.

Conclusion : L'aléa sur l'ensemble des parcelles est inclus dans une zone d'aléa feux de forêt moyen au sein de laquelle il est possible de distinguer :

Aléa	Moyen-faible	Moyen-fort
Parcelles	C1089 / C1090 / C1094 / C914 / C915 / C1287 /C820 / C926 / C1088 / C1088	C1121 / C1122 / C296 / C281 / C294

Dès lors, les prescriptions figurant à la page 20 du règlement écrit, applicables sur les parcelles C281, C294, C926, C1089 à C1094 doivent également être rappelées pour la zone UK (parcelles C296, C1121 et C1122.



Extrait Avis sur l'aléa feux de forêts – Casarone Suaglione de mars 2021

Etat des lieux – novembre 2020



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

De plus, **la zone UK** située à l'aval fait l'objet d'un soin particulier à cet égard du fait de leur vocation touristique et de leur forte capacité d'accueil. Les sous-bois sont nettoyés et ces établissements disposent d'extincteurs conformément à la loi et d'accès conformes et adaptés au passage des secours. Le conseil des sites de 06/2018 avait par ailleurs refusé le déclassement au plus près de la rivière alors que les exploitants du camping argués le besoin de nettoyer ces abords contre le risque incendie.



Le sous-bois du camping



Les voies internes

Le règlement indique les préconisations à respecter selon la zone et le niveau d'aléas « faible-moyen » et « moyen-fort ». Lorsque l'aléa est très fort, la zone est inconstructible.

Notons que dans la zone UK, un règlement spécifique s'applique pour les hébergements touristiques de type HLL, Mobil Home et autres hébergements atypiques de plus en plus courants.

Les précisions suivantes sont à considérer pour une mise en œuvre optimale de préconisations des services compétents :

Selon la carte de l'aléa feux de forêt élaborée sur la commune d'OTA, dans les zones qualifiées en aléas « moyen-faible » ou « moyen-fort », les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de la prise en compte de préconisations :

1/Enveloppes. Les enveloppes du bâtiment doivent être constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu minimale d'une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu MO, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

2/Ouvertures. L'ensemble des ouvertures est occultable par des dispositifs présentant une durée coupe feu minimale d'une demi-heure, les jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

3/Couvertures. Les revêtements de couvertures devront être classés en catégorie MO, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises. Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie Ml, M2, M3 peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneau de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux par rapport au danger d'incendie. Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

4/Conduites et canalisations diverses. Les conduites et canalisations apparentes à l'extérieur devront présenter une durée coupe feu de traversée minimale d'une demi-heure.

5/Auvents. Toitures réalisées en matériaux Ml minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

6/Equipement en poteaux incendie. Les constructions doivent être desservies par un point d'eau incendie (PEI) normalisé conformément au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) approuvé par arrêté préfectoral n°2A-2019-01-10-003 du 10/01/2019. Les constructions doivent être situées à moins de 200 mètres d'un PEI (ou 400 mètres pour un hangar agricole), distance à calculer selon le cheminement sans obstacle le plus direct.

7/Débroussaillement. Respect de l'obligation légale de débroussaillement (50 mètres autour de s constructions et à concurrence des obligations des habitations mitoyennes) conformément à l'arrêté n° 2012338 – 0004 du 3/12/2012. Il permet de protéger les personnes et les biens et facilite et sécurise la lutte contre les feux. Des informations complémentaires ainsi qu'un guide sur le débroussaillement sont disponibles sur le site de la préfecture à l'adresse suivante : http://www.corse-du-sud.gouv.fr/le-debroussaillement-r220.html

7.2 Le risque inondations

Les zones inondables sont identifiées en fond de vallée entre la moyenne vallée et l'embouchure. Le risque est bien pris en compte géographiquement et les dispositions de l'OAP interviennent dans l'objectif d'apporter des réponses de sécurisation des lieux. Il y a en effet une responsabilité à mieux gérer l'exposition des biens et des personnes aux effets d'une inondation.
Cette réflexion a été menée progressivement à l'avancée du PLU et aux échanges mis en place avec les services de la DDTM.

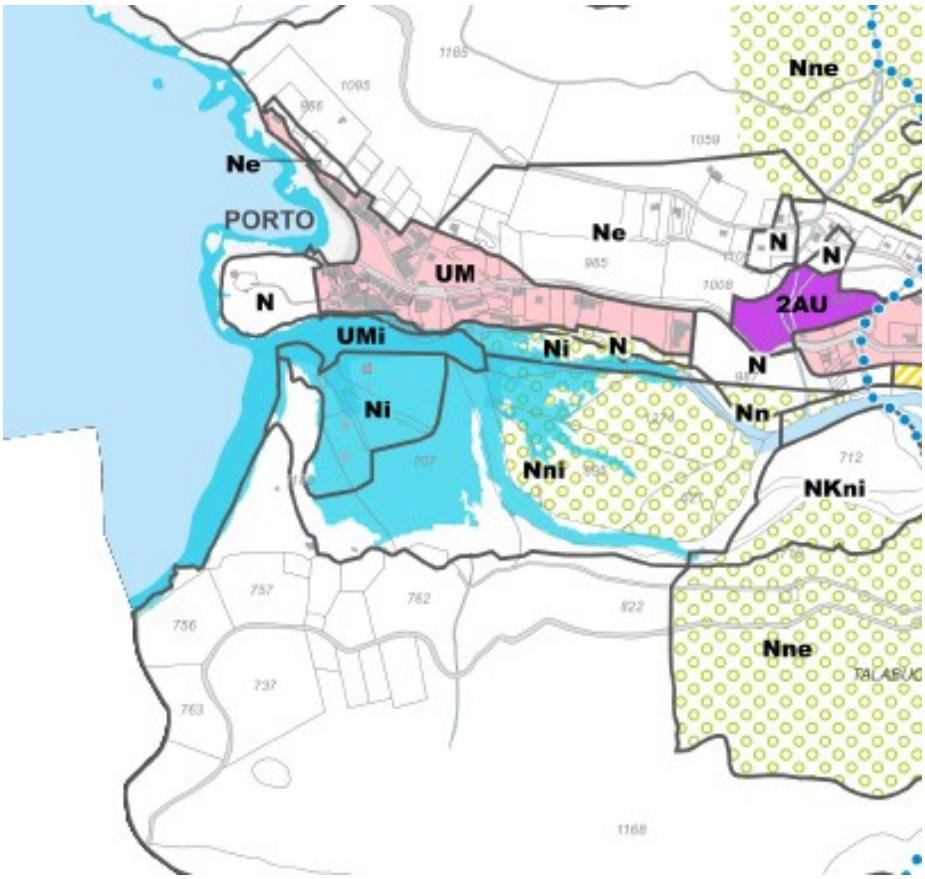
La gestion des berges, de la forêt d'eucalyptus et la suppression de certains obstacles (barrières) ou encore surfaces imperméabilisées (voies d'accès) vont faciliter l'écoulement des eaux.
Les témoignages indiquent que l'onde de crue est ici ralentie car la basse vallée s'évase et l'eau ne monte pas beaucoup. Les établissements de la Rive gauche ont pu être impactés par le passé. En tout état de cause leur reconstruction ne peut pas être autorisée ni même leur extension.

Les choix en aval de la plaine ne fomentent pas une augmentation des eaux de ruissellement par imperméabilisation des sols.
Le risque n'est pas aggravé mais il faudra s'attendre vraisemblablement à des changements progressifs liés à la variation des saisons et des phénomènes de plus en plus intenses. La mise en place du SD d'eaux pluviales accompagnent en amont cette problématique.

7.3 Le risque de submersion marine

La submersion marine effleure le littoral rocheux puis pénètre dans la plaine en se superposant au PPRi. Les fortes tempêtes affectent durement le littoral à cet endroit malgré la taille de la dune. Les dégâts sont souvent liés à la conjonction des phénomènes c'est-à-dire avec une crue. Il y a de ce fait superposition des deux risques en Nni, Ni et UMi.

Cette submersion marine affecte ponctuellement les quais de Porto ; les biens exposés sont éventuellement le poste de secours sur la plage et les quais avec les « abris » démontables. Survenant généralement hors saison, les atteintes sont faibles.



Extrait du zonage révisé.

Note : Pour des raisons de lisibilité le risque de submersion marine est représenté par un aplat de couleur et non par un périmètre.

Les choix du PLU n'aggravent pas les impacts et le risque. L'OAP en place sur la basse vallée optimisera la stabilité de la dune grâce aux plantations et ganivelles ; les voitures sont reculées par rapport aux risques. Le risque est prix en compte.

Dans le secteur de la plage, en présence des restaurants existants, il faut préciser que :

- Aucune nouvelle construction même démontable n'est admise sauf en cas de besoin pour ranger du matériel
- Aucune extension de l'existant n'est admise.
- Ne sont admis que les AOT dont l'objet est précisé par le PADDUC sur les plages naturelles fréquentées ; aucune construction nouvelle n'est envisagée et les « paillotes » existantes dans le DPM seront démolies.

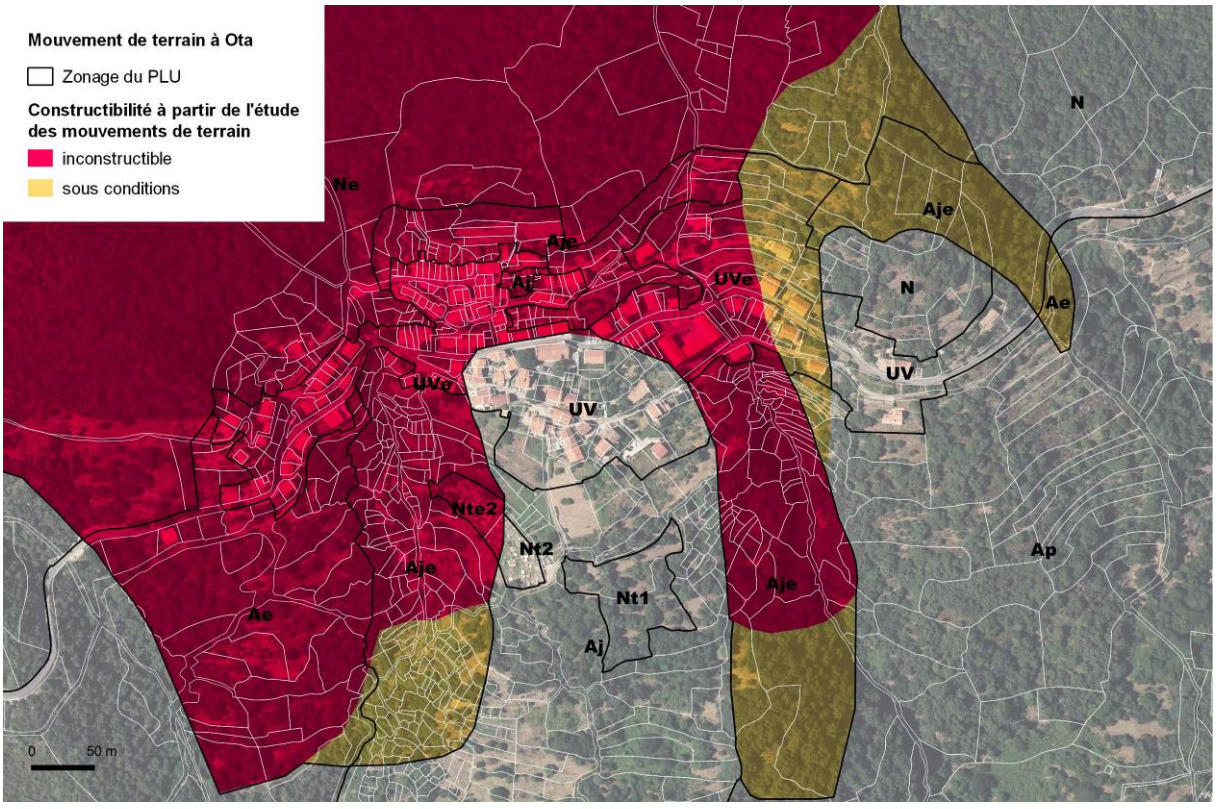
7.4 Le risque de mouvement de terrain et chutes de blocs

Ce risque a été pris en compte dans le règlement. Il distingue les niveaux d'aléas dans la carte des servitudes mais sur le zonage fait les distinctions suivantes : seuls les secteurs d'aléa faible peuvent être concernés par les zones U sauf au village (UVe) ; lorsque le niveau est moyen ou fort, le caractère inconstructible s'impose et donc le classement sera de type N ou A ; tous les types d'aléas sont cependant sont donc présents dans ces secteurs avec leurs contraintes respectives pour les autorisations d'urbanisme.

L'imbrication avec les zones bâties constitue un enjeu fort car hormis l'exposition au risque, ce risque ajoute une contrainte forte à celle de l'application de la continuité urbaine de la loi littoral ; de plus dans les secteurs UVe et UCe, les immeubles sont interdits ainsi que les bâtiments recevant du public. Logiquement, la capacité d'accueil est réduite dans ces secteurs ayant une influence aussi sur l'évolution du paysage.

Les mesures de prévention sur ces parcelles « e » doivent être considérées aussi sous l'angle de l'insertion paysagère étant donnée l'impact paysager des dispositifs de protection.

On notera que ces dernières années, la constructibilité de ces secteurs a été nulle. Hormis les explications habituelles (indivision, rétention foncière) s'ajoutent les coûts des dispositifs ou encore la crainte d'être exposés au risque. Ce dernier constat peut cependant être relativisé car dans le cadre de la concertation, une grande incompréhension de la population à l'égard de cette cartographie a été mise en avant.



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Si une étude **Plan de Prévention des multi-risques** est réalisée, le PLU sera mis à jour s'il y a lieu de cette nouvelle servitude.



Vue du village et masses rocheuses en mont créant un risque

Bilan Risques
L'ensemble des risques est considéré avec une réglementation adaptée pour les Atlas et une application du règlement pour le PPRI du Porto. Reste posée la question du risque incendie dont la carte des aléas signale de manière peu précise et non reportable à l'échelle parcellaire, des zones à risques. Le PLU indique les différences d'aléas dans le rapport de présentation et la règlementation qui s'y applique.
Pour le risque incendie, les précisions attendues pour le secteur de Casarone-Suaglione classé en UC ont été apportée en mars 2021 par le SREF-DDTM 2A permettant le maintien du projet.
*Un **plan de prévention multi-risques** a été sollicité (DCM 10/2019) par la commune aux services préfectoraux afin d'affiner la connaissance et la gestion du risque.*

8. Les incidences sur les pollutions

8.1 Les incidences sur la consommation énergétique

Le parc de logements d'Ota est particulièrement ancien comme le montre le diagnostic et les établissements de grandes tailles sont de « gros consommateurs ». La multiplication des climatiseurs expose la commune à une hausse non négligeable des consommations énergétiques, parallèlement à celles des autres communes. L'impact résulte du cumul de ces besoins à l'échelle régionale et non de la seule consommation locale.
La rénovation des logements vis-à-vis de l'isolation est indispensable ; l'exigence d'une prise en compte de cette question dans les logements nouveaux, un enjeu. Il est question d'économie substantielle pour les foyers les plus modestes et de réduction des impacts vis-à-vis des besoins énergétiques et pollutions induites.

Le PLU engage la commune dans une démarche de développement durable mais imposer une RT plus contraignante que celle en vigueur aujourd'hui semble constituer un frein à la réalisation de projets ; seuls les bâtiments communaux nouveaux seront dans l'obligation de créer des constructions à énergie positive.

La commune a entrepris par plusieurs actions une réduction de sa facture énergétique :

- Travaux sur les équipements « eau » qui permettront des économies dans le pompage
- Rénovation des lampadaires communaux avec remplacement par des leds, permettant une réduction de l'ordre de 50% de la consommation

Le règlement n'interdit pas les panneaux solaires mais il est certain que l'insertion paysagère peut constituer un frein à leur pose. Il est donc demandé d'en faire la pose au sol. Pour les hangars photovoltaïques très à la mode dans la région mais très impactants dans le paysage, ils suivront les recommandations des différentes commissions.

8.2 Les incidences sur la pollution lumineuse

L'ouverture à l'urbanisation génère l'implantation de nouveaux points lumineux tant sur le domaine public que privé. Dans le cas du PLU révisé, l'ouverture à l'urbanisation s'exerce le long des routes majeures. Au cœur de Porto-Vaita, le renforcement sera mineur dès lors que l'éclairage public est existant. Par contre, il sera certainement consolidé sur la sortie vers Ota et au niveau de Suaglione.
A cet égard, la commune avec l'aide du syndicat d'électrification poursuit son effort de modernisation de l'éclairage en passant au LED. La baisse de la consommation électrique hormis son efficience sur la facture communale, permet aussi de réduire la consommation énergétique.
Comme évoqué dans l'état des lieux, tout renforcement de l'éclairage est à réaliser avec parcimonie et uniquement si celui-ci est strictement nécessaire. Les impacts sur la faune sont importants et l'atout d'une vallée non polluée à ce titre non négligeable à plusieurs fins. La commune (comme les plus proches) figure dans une aire qui est restée très sauvage et offre donc un espace exceptionnel pour l'observation du ciel et des étoiles. Cet état de fait (absence de pollution lumineuse), est aujourd'hui un véritable patrimoine**. Ces zones « noires » deviennent à l'échelle planétaire des sites à enjeux. Ota peut participer à une future trame noire à l'échelle de la Corse.**

Le règlement de PLU invite les particuliers à réduire et mieux gérer ces éclairages extérieurs souvent plus esthétiques que fonctionnels pour limiter l'impact sur la mortalité des insectes et sur le cycle de vie des chiroptères. Il est demandé aux particuliers de ne pas implanter des éclairages au-delà des façades des constructions et d'être attentif aux choix de l'éclairage pour que les halos lumineux soient dirigés vers le sol et de faible intensité.

A l'heure d'une érosion sans précédent des insectes à l'échelle nationale, européenne et mondiale, toutes ces actions très locales contribuent à leur niveau à une forme de préservation de cette faune. L'éclairage reste un de facteur premier de la mortalité des insectes. Cette action se fait à moindre coût mais demande une prise de conscience et un peu de pédagogie. La commune peut être le premier exemple.

Bilan
Ces incidences restent secondaires dans l'esprit des populations qui occupent des espaces très ruraux et peu artificialisés. Le but est de faire prendre conscience du privilège qui est donné à ces populations de bénéficier de ciels étoilés tout en agissant sur la faune locale et l'économie des finances publiques en limitant les dépenses.

En effet, par un pouvoir d'attraction ou de répulsion selon les espèces, la lumière artificielle nocturne perturbe les déplacements de la faune. Ce phénomène se répercute à l'échelle des populations et des répartitions d'espèces : certaines étant inévitablement désorientées vers des pièges écologiques, et d'autres voyant leur habitat se dégrader ou disparaître (Picchi et al., 2013). Depuis peu, il est également démontré que l'éclairage nocturne peut constituer des zones infranchissables pour certains animaux à l'échelle d'un paysage (Van Grunsven et al., 2017), occasionnant ainsi une fragmentation des populations (figure 1). La pollution lumineuse agit également sur d'autres niveaux de la biodiversité tels que les relations interspécifiques, notamment la relation proie/prédateur et la pollinisation/dispersion des graines (Knop et al., 2017). Elle a donc potentiellement des effets sur les services rendus par les écosystèmes. Elle désynchronise aussi les horloges biologiques chez la faune et la flore. Au final, elle touche tous les groupes biologiques et tous les milieux (terrestres, aquatiques, marins…).

SORDELLO, Romain ; JUPILLE, Olivier ; VAUCLAIR, Sébastien ; SALMON-LEGAGNEUR, Léa ; DEUTSCH, Éloïse ; FAURE, Baptiste, Trame noire : un sujet qui « monte » dans les territoires, Revue Science Eaux & Territoires*, article hors-série, 8 p., 16/04/2018, disponible en ligne sur <URL : http://www.set-revue.fr/trame-noire-un-sujet-qui-monte-dans-les-territoires> (consulté le 25/02/2019), DOI : 10.14758/SET-REVUE.2018.HS.02.*

9. Les incidences sur la gestion des déchets

Tenant compte de l'évolution démographique induite par le PLU de :
- 140-150 habitants à l'année
- 130 habitants dans les résidences secondaires présents 60-90 jours
- 140 lits touristiques

Les incidences sur les déchets sont exposées ci-dessous.

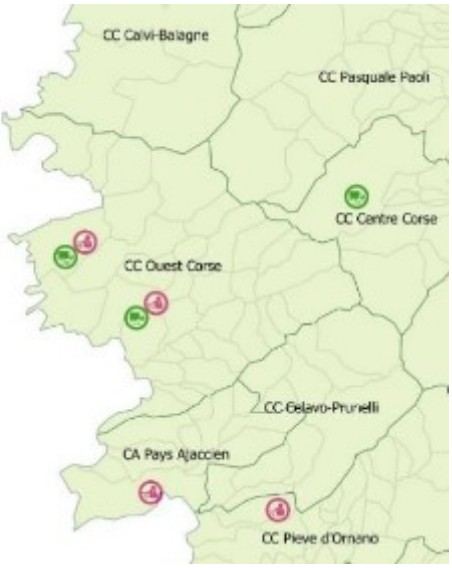
9.1 Les incidences sur la production des ordures ménagères

Sachant que la production de déchets t/hab/an est de 0,79 tonnes qui incluent les déchets produits par les populations touristiques,
Estimant à +140 habitants la population permanente sur les 15 prochaines années

La production de déchets va augmenter à volume constant entre :
140 x 0,79 tonnes = 110,6 tonnes
130x2(0,79/12) =17 tonnes /25 tonnes (3 mois)

Il faut compter sur les politiques en cours menées par la commune et l'intercommunalité ainsi que sur une plus grande attention des populations à ces questions **pour espérer une baisse progressive des quotas moyen/hab tout comme une hausse du taux de valorisation.** Les auteurs du PLU n'ont pas les moyens de prédire cette baisse.

Les points de collecte actuels sont nombreux et l'intercommunalité renforce en 2019 ses moyens humains et techniques pour assurer dans les meilleures conditions les collectes.
Un travail auprès des socio-professionnel est en cours pour permettre un compostage des fermentescibles. Le but étant de réduire les volumes à transporter. Dans l'OAP, un espace dédié au compostage sera aménagé et des bornes de tri proposée.



Syvadec – plan 2016-2020

La problématique du traitement reste encore posée à l'échelle régionale qui envisage la création d'un nouveau centre en Haute-Corse et certainement une extension du site de Viggianello.

Le transport des déchets produit un impact environnemental outre le risque de pollution accidentelle durant ce transport. L'éloignement de centre d'enfouissement détache certainement les populations de la sensibilité qu'ils portent à cette question bien que Vico ait connu les mêmes tensions qui se manifestent aujourd'hui autour de Viggianello.

Le site de Vico est fermé mais son impact visuel et olfactif est réel.

Bilan
La prise en charge locale est suffisante et adaptée mais les dispositions régionales sont insatisfaisantes pouvant créer des dysfonctionnements locaux temporaires. Les efforts pour réduire les volumes à transporter sont en cours tout comme les moyens mis en œuvre. Les populations sont de plus en plus sensibles sur ces questions comme les socioprofessionnels. Malgré une hausse du tri, les efforts doivent se poursuivre à tous les niveaux.

9.2 Les incidences sur les eaux usées et les boues

a. Les volumes d'effluent supplémentaires

- **A Porto**

La STEP de 4500 EH dispose selon les données du rapport de présentation – Etat des lieux d'une marge forte étant donné que cet équipement est modulable est **peut atteindre un traitement de 9300 EH.**
Cette STEP traite des activités économiques et des logements ; celle du village également mais dans un moindre volume.

Le PLU générera un accroissement de la population permanente de :
- 140-150 habitants à l'année (dont 28 au village)
- 130 habitants occupant les résidences secondaires
- 140 lits touristiques
- Des activités économiques (au moins un hôtel ; renforcement capacité d'accueil des hôtels existants, commerces nouveaux, restaurants…)
- Des visiteurs saisonniers de passage :
  hypothèse pop/an x 5 = 140 x5 = 600

L'équivalent habitant supplémentaire estimé est de : 410 EH + 600 Eh visiteurs de passage dont 28 EH au village hors saison.

La période de pointe restera identique à l'actuelle : juillet/août.

Le SD a étudié l'équipement pour assurer une évolution qui correspondait au PLU approuvé de 2010 dont l'emprise des zones constructibles était bien plus importante. La réduction du zonage et de la capacité d'accueil ayant été réduite, cet équipement est de fait suffisant. Les périodes de pointes restent limitées dans le temps.

- **Au village**

La STEP de 350 EH couvrira la totalité du village. Elle a été soumise à DECLARATION. Il n'y a pas d'impact sur le milieu naturel d'après les conclusions.

Les débits de pointe 17 m3/h (volume journalier : 112 m^3/j) en période estivale et 7,4 m^3/h (48 m/j) en période hivernale.

Le bassin de 35 m^3 ou 2 bassins de 18 m^3.

L'impact des travaux ont été mis en évidence par le dossier « Création d'une station d'épuration dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau Art.L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement.
On retiendra que les impacts des travaux sont limités dans le temps, sans impacts sur des espaces et des espèces protégés. L'insertion paysagère devraient être bien prise en compte notamment par le fait que l'équipement est de faible dimension, comporte des éléments végétaux et que des plantations sont prévues.
Concernant les rejets il est établi qu'il n'y a pas d'incidences sur la qualité du Porto et aucune mesure compensatoire n'est à prévoir.
En cas de découverte d'une espèce protégée, le rapport explicite que les services compétents en seraient informés.

L'augmentation hypothétique de la population au village de 28 Eh peut être prise en charge par la nouvelle STEP.

b. Les volumes de boues supplémentaires

- **A Porto**

Le schéma directeur en annexe expose :

En situation 9 300 EH, ces traitements vont générer les productions journalières suivantes à capacité nominale :

	Unité	Période de pointe estivale	Hors saison touristique
Boues primaires	kg MS / j	458	45
Boues biologiques	kg MS / j	172	16
Production totale journalière	kg MS / j	630	60

Ces valeurs correspondent aux productions annuelles suivantes :

	Unité	Quantité	Commentaires
Production annuelle théorique maximale	t/an	91	Pour 4 mois de période de pointe et 8 mois de période creuse
Production annuelle théorique	t/an	73	taux de charge moyen annuel estimé à 80 %

Les boues mixtes produites atteignent généralement 25 % de siccité en sortie de centrifugation, la production annuelle moyenne en sortie de centrifugation peut être évaluée à 292 t/an de boues brutes.

Remarque : en simulation 8 000 EH en pointe, ces productions seraient théoriquement réduites à : 63 t / an de matière sèche soit 251 t/an de boues brutes

b) Qualité des boues

L'expérience montre que, sur ce type de filières, la proportion de matière organique devrait être de l'ordre de 55 % de la quantité de matière sèche.

- **Au village**

Concernant la nouvelle STEP au village, le type de traitement choisi permet une gestion locale des boues qui seront de faible quantité. Il est souhaitable de mettre en place un dispositif de suivi pour mesurer les volumes de boues produits.
Notons que sont traitées des eaux usées en provenance de logements et d'activités de types restauration (4 bars restaurants/10 gîtes/aucune cantine) ; il n'y a pas au moment du PLU d'activités polluantes.

Mesures :

- Le projet prévoit un bac de réception des graisses ; elles seront évacuées et traitées à Porto.
- Les refus de dégrillage seront éliminés avec les ordures ménagères
- Les boues d'épuration des filtres plantés sont extraites tous les 10 – 15 ans avec compostage ou en encore réutilisation agricole. La solution n'est pas encore déterminée mais rappelons la volonté de la commune de lancer un plan de valorisation arboricole autour du village avec peut être récupération des eaux traitées pour un éventuel système d'irrigation.

Limite de la méthode
-La difficulté à établir l'accroissement des activités économiques et leur nature ; la temporalité de leur réalisation…afin d'affiner l'EH supplémentaire généré par le projet de PLU.
- L'ancienneté du SD des eaux usées.

Bilan
La STEP de Porto donne satisfaction à tous les égards et permettra de prendre en charge les volumes d'eaux usées supplémentaires qui sont estimés à 150 EH hors saison et 410 EH en haute saison sans tenir compte d'une hausse de la fréquentation du site en journée de 600 visiteurs/jours. Elle a une capacité d'évolution prévue.
La STEP du village permet de mettre fin à des rejets directs dans le milieu naturel et donc à la pollution actuelle. Le choix retenu a un impact très faible à nul sur le milieu naturel. Le choix est adapté et l'équipement peut prendre en charge les 28 EH prévus dans les 10 prochaines années.

IV- LE BILAN

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Le PLU révisé réduit les zones constructibles du PLU approuvé en le mettant en conformité avec la loi littoral. Cette procédure permet également de mener une évaluation environnementale et d'apporter des réponses réglementaires adaptées aux incidences s'il y en a ; ce processus met aussi en évidence les efforts menés par la commune ces dernières années pour réduire ses impacts sur l'environnement sur des questions majeures autour de l'assainissement, la gestion de l'eau. Cela lui permet aujourd'hui de considérer plus attentivement d'autres questions qui sont le paysage, l'environnement urbain et naturel proche.

Le PLU a mis en corrélation les questions urbaines, sociales et environnementales et les a retranscrite dans un projet nouveau que le PLU antérieur n'avait pas formalisé avec autant de cohérence. La vision plus globale renforce donc le projet de territoire entre ces deux documents. Un site d'une telle envergure, classé UNESCO, pour s'affirmer nécessite une planification sur 10-15 ans afin de bien cibler les objectifs, d'apporter des solutions dans le temps. A l'inverse, les opérations éparses, au coup par coup ne peuvent pas donner satisfaction.

Le PLU est ici un outil indispensable pour répondre à l'exigence qualitative du site à tout point de vue : environnemental, urbaine, et socio-économique.
L'évaluation environnementale a balayé les questions à enjeux sur la commune en dressant un état des lieux et en proposant des solutions le cas échéant en cas d'enjeux.

Les espaces sensibles protégés sont préservés : ZNIEFF, ERC, …Des dispositions sont prises pour les espèces impactées directement ou indirectement en plaine et dans le secteur NATURA 2000. La zone initialement prévue (UMg) au PLU arrêté est réduite pour limiter l'impact sur le site, maintenir une coupure d'urbanisation et enfin le périmètre maintenu en amont de la RD est classé en zone 2AU. Lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation, hormis les justifications, l'évaluation environnementale sera réalisée en fonction des choix d'aménagement retenus. Cela permettra d'apporter les meilleures réponses.

Les espaces de la loi littoral sont reportés et respectés ; l'urbanisation s'opère en continuité des formes urbaines identifiées comme « village »

Les risques naturels sont pris en compte et la règlementation précisée. Les services compétents ont été sollicités et leurs avis intégrés.

Les espaces naturels dits ordinaires sont préservés ainsi que les réservoirs de biodiversité et les corridors.

La consommation des espaces reste proportionnelle aux besoins, aux projets, à la configuration géographique, au paysage et aux contraintes spatiales des risques naturels. Le règlement favorise une densification et une diversification du parc tout en préservant la mixité des fonctions urbaines et l'esprit des lieux. Cet espace urbain accueille une nature urbaine de manière adaptée au paysage et aux autres avantages qu'elle apporte. Le PLU a évolué depuis 2010 et a encore optimiser son emprise urbaine en la réduisant entre le PLU approuvé et le PLU arrêté.

Les questions majeures de la circulation et du stationnement conditionnent des choix forts dans le projet et il y a une amélioration notable en vue à ce titre. Ces choix sont adaptés aux enjeux du site UNESCO à plusieurs titres. La question des transports publics est une compétence intercommunale et régionale. Il reste insuffisant dans l'absolu mais la demande est très saisonnière. La commune devra faire le choix d'un tourisme durable pour se préserver d'une dégradation nuisible à son attractivité. Cette problématique s'élève à des échelles plus vastes notamment celle du SCOT.

La lutte contre les pollutions des milieux naturels a bien évolué avec la réalisation des STEP et va encore s'améliorer. La question des déchets avance également à l'échelle intercommunale avec une meilleure prise en compte. Il y a encore une marge de manœuvre au titre du tri et de la valorisation. Il n'y a pas d'activités polluantes.

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

La gestion de la ressource en eau a été un gros chantier communal ces dernières années. La mise en œuvre progressive du schéma directeur de 2016 apporte ses fruits tant en matière de qualité que de réduction de la consommation de la ressource brute et traitée. Ces objectifs sont en adéquation avec le SDAGE. Il existe encore une marge de manœuvre avec la suite des travaux à réaliser sur les réseaux qui permettront de réduire encore le taux de fuites par exemple.

Concernant les terres agricoles, elles sont préservées et en équilibre avec les espaces naturels. Les filières en place peuvent se maintenir dans de bonnes conditions et les filières avec un potentiel feront l'objet d'opérations à moyens termes.

Les équipements publics en place sont en mesure de prendre en charge la progression démographique et d'activités dans la zone.

L'évaluation environnementale conclut à un bilan neutre à positif.

Ainsi,
Les nuisances sur l'environnement seront temporaires ou ponctuelles :

- Chantier des constructions futures + production de déchets de chantiers
- Opération de débroussaillage des parcelles à exploiter et présence occasionnelle d'engins sur l'exploitation
- Affluence accrue par l'accroissement de la population permanente et touristique en période estivale

Les autres impacts durables :

- Augmentation du volume de déchets ménagers
- Augmentation des effluents à traiter
- Augmentation de la consommation en AEP
- Augmentation de la circulation
- Progression des espaces artificialisés et de leurs nuisances
- Protection durable des espaces naturels
- Réduction des nuisances dans la plaine du Porto
- Fin des risques de pollution par absence de STEP
- Sensibilisation croissante aux impacts environnementaux des pratiques en mer
- Sensibilisation des habitants à leur patrimoine (progressif)
- Amélioration énergétique des logements anciens (progressive)
- Réduction durable des nuisances liées aux véhicules au cœur de Porto
- Meilleure prise en compte des risques naturels et de leur gestion

Quelques préconisations fortes à mener :

- **à court terme :** évaluer précisément le risque incendie à l'échelle parcellaire avec les services compétents pour bien délimiter les zones noire et rouge des zones UC en particuliers route d'Ota. ; achever les travaux AEP et STEP >> étude SREF fournie en mars 2021 ; STEP village achevée.
- **A moyen terme :** poursuivre la recherche de solutions techniques pour insérer au cœur d'Ota une aire de stationnement public ; proposer une charte « nature et projet » à but pédagogique pour les habitants et porteur de projet afin de conserver les avantages de la nature en ville ; mettre en place un « conseil architecture et paysage » auprès de la population pour poursuivre la sensibilisation et les aider dans les projets personnels
- **Au moment des projets situés en Natura 2000 :** instaurer avec les services compétents des échanges sur la mise en place des mesures et mettre en place un protocole de suivi notamment sur le respect des conditions d'ouverture du chantier et sur les effets des mesures préconisées. L'étude d'ouverture de la zone 2AU devra déterminer les impacts une fois le projet connu.

La question des déchets, des transports publics et des modalités de la fréquentation de Scandola dépasse la compétence communale et les actions à cet égard ne peuvent être qu'indirectes.

Ainsi, le conseil municipal dit que :

Le bilan environnemental est neutre à positif au regard de l'état des lieux, de l'action de la commune sur la bonne gestion des ressources, des eaux usées, et des sites naturels et surtout de l'évolution entre le PLU 2010 et le PLU 2021.
Elle est contrainte dans certains choix par l'omniprésence des risques naturels au niveau d'aléa fort qui impose l'inconstructibilité. Le service SREF de la DDTM a validé le nouveau classement des parcelles de Casarone et Suaglione en abaissant le niveau d'aléa de fort à moyen-fort.
Il est neutre sur les impacts sur la faune dans le périmètre NATURA 2000-terrestre mais le projet dans la zone 2AU le précisera à son échelle à l'instant d'ouverture ; l'artificialisation de la zone et de l'habitat naturel sont remis à une date ultérieure, l'extension urbaine hors Natura 2000 est prioritaire.
L'impact est positif Rive gauche avec des aménagements qui réhabilitent l'espace dans sa naturalité sur une partie abîmée du site. La gestion du site est améliorée à tout point de vue : risque, paysage, boisement, faune/flore
La commune entreprend des mesures concrètes pour préserver, valoriser son patrimoine paysager à toutes les échelles de manière directe et indirecte. La sensibilisation du public à celui-ci reste un enjeu.
La commune reste attentive aux questions dont elle n'a pas la compétence mais qui interfèrent dans sa gestion quotidienne : déchets, réseaux numériques…

L'ensemble des choix et actions en cours mettent en avant la valeur patrimoniale du site Unesco et donc sa valeur ajoutée pour l'économie locale. Le PLU garantit le caractère durable et cohérent des actions sur le territoire pour être à la hauteur du classement **Site mondial de l'UNESCO.**

Le bilan patrimonial est positif notamment par les choix opérés et validés dans le cadre des permis d'aménager de la place de Porto et de la basse vallée. Il l'est aussi par les choix réglementaires qui permettent de conserver l'identité des lieux et permettent des évolutions nécessaires ; le projet de SPR en cours permet de valoriser le paysage du village et son unité architecturale. Par la suite, le PLU intégrera la servitude en cas de validation du projet.

Le bilan économique et social est neutre à positif selon que les acteurs économiques s'engageront dans leur projet ; les logements communaux permettront deux nouvelles installations à l'année tout comme la mise en œuvre de l'OAP de Suaglione. Le dynamisme communal reste cependant dépendant des politiques intercommunales en matière de développement économique, et du dynamisme de Porto.
La commune poursuit d'ores et déjà ses actions pour renforcer la présence de terres agricoles dans les environs du village avec pour but de conforter les exploitants implantés tout en souhaitant une diversification des productions.

Le bilan sur la consommation d'espace, la commune propose **42,7 ha de zone U et 1,60 ha en 2AU ; 443 ha en A et 3325 ha en N. Le gisement foncier disponible est de 11 ha** avec un morcellement foncier important ; la dureté foncière est réelle au sein du village ; la rétention foncière prégnante est ici un fait presque culturel. Les choix spatiaux s'établissent dans l'intérêt général de permettre aux porteurs de projets privés de s'investir dans ce territoire désertifié. Les zones urbaines par leur emprise et leur volume tentent de permettre **un équilibre entre développement et protection**.

Ota-Porto est un pôle moteur de la micro-région dont le développement à des incidences au niveau de l'intercommunalité. C'est une destination touristique majeure qui brandit aujourd'hui la question du tourisme durable. S'il assure la solidité du maillage urbain local et il **donne aussi la direction à suivre en matière développement durable sur lequel sa notoriété sera de plus en plus dépendante.**

V- Compétences et Bibliographie

1. Lexique

Biodiversité
Domaine : Environnement-Sciences de la nature.
Synonyme : diversité biologique. Définition : Diversité des organismes vivants, qui s'apprécie en considérant la diversité des espèces, celle des gènes au sein de chaque espèce, ainsi que l'organisation et la répartition des écosystèmes. Note : Le maintien de la biodiversité est une composante essentielle du développement durable. Voir aussi : développement durable.

Corridors écologiques :
il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.

Continuités écologiques :
c'est l'ensemble des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des cours d'eau

Développement Durable :
Politique de développement qui s'efforce de concilier la protection de l'environnement, l'efficience économique et la justice sociale, en vue de répondre aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de satisfaire les leurs.

Réservoirs de biodiversité :
il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri…). Elles peuvent être aussi dénommées « coeur de nature », « zones noyaux », « zones sources »…

Zone humide :
Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1). Récemment, les critères de définition et de délimitation d'une zone humide ont été explicités afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation. (articles L. 214-7-1 et R. 211-108).
La convention de Ramsar - traité international adopté en 1971 et entré en vigueur en 1975 - a adopté une définition plus large que la réglementation française : les zones humides sont «des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce, saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas six mètres».

En France, nous parlerons plus ici de "milieu humide" que de "zone humide"

Mesure compensatoire :
Mesure en faveur de l'environnement permettant de contrebalancer les dommages qui lui sont causés par un projet et qui n'ont pu être évités ou limités par d'autres moyens.

2. bibliographie

Données générales
http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr/indicateurs/10-indicateurs-cles-de-l-environnement.html

Le Grenelle II commenté – Yves Jégouzo – Ed Le moniteur 2011
L'Urbanisme Durable – C. Charlot-Valdieu / Ph. Outrequin – Ed Le moniteur 2011

Le site web de la mairie

Données socio-économiques

Recensements INSEE
Insee corse – Flash avril 2015
Recensement agricole 2010

Consommation d'espace

La densité urbaine : savoirs et débats
JCCastel/ CERTU/29-04-2010

La démarche «SCoT - Grenelle»

La maîtrise et la mesure de la consommation d'espace dans les SCoT
Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer,
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

La revue du commissariat au développement durable – services de l'observation er des statistiques" mars 2012

Agriculture

Données Recensement 2010
Données SODETEG – Eléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral 1977-1981
Données SIG et méthodologie – PADDUC 2015
RPG 2017

Observatoire des espaces agricoles, naturels et forestiers de l'Isère – mars 2007 (actualisation du DGEAF approuvé le 28/01/2004)
http://ddaf.isere.agriculture.gouv.fr

Eau et assainissement
- http://siecorse.eaurmc.fr/
- http://www.corse.eaufrance.fr/
- Commune
- Dossier TPAE

Eaux pluviales

Récupération et utilisation des eaux de pluies – Fiche Certu -Décryptage Grenelle- Novembre 2010
Taxe pour la gestion des eaux pluviales urbaines – Fiche Certu- Décryptage Grenelle – novembre 2010

Foncier et évolution de l'immobilier

Assemblée de Corse – Rapport de mission Protection du patrimoine foncier – avril 2014

Rapport sur la problématique foncière en Corse – Conseil économique, social et culturel de Corse – 2009

Bilan économique de la Corse 2015-2017

Energie
Photovoltaïque et bâtiments – Fiche Certu – Décryptage Grenelle – Octobre 2010
Coefficient d'occupation des sols et énergie – fiche Certu – décryptage Grenelle – Octobre 2010

Espaces Naturels – espèces et habitats

Site developpement-durable.gouv.fr
Site DREAL Corse
Site INPN
Site Cen Corse
Site Oiseaux.net

http://www.paca.ecologie.gouv.fr/-Fragmentation-des-milieux-naturels-
www.natura2000.fr

"De la protection de la nature au pilotage de la biodiversité" – Patrick Blandin – Edition Quae - 2007

"Protection des espèces et des habitats" – fiche Certu – Décryptage Grenelle – Novembre 2010
Site web : oiseaux.com

Erosion

Cartographie de l'aléa "Erosion des sols" en France" 1998 – INRA /IFEN

Pollutions Lumineuses

Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturne
www.anpcne

Brochure "Eclairer juste" - Ademe

Paysages et patrimoine

- Fiches pratiques – UDAP 2019
- Atlas du paysage Corse
- Etudes des lotissements – DDE Corse du Sud
- "Pentes et Horizons du Golfe d'Ajaccio" – DDE Corse du Sud 2004
- "Paysage bâti" – Jacques Poncin – ed. La Marge
- Fiche SDAP – Corse du Sud – Habitat traditionnel
- Site web http://www.habiter-ici.com/spip.php?rubrique – Observatoire pour l'aménagement des parcs – Vercors-Chartreuses – fiche construire dans la pente.

Risques naturels

Memento du maire et des élus locaux – Prévention des risques d'origine naturelle et technologique - http://www.mementodumaire.net
DDTM-SREF 2A
PPRi du Porto

Méthodologie

Loi littoral
Urba-info site ministériel – classement des campings dans les PLU – été 2018
Panneaux photovoltaïques et loi littoral : la gazette des communes
Référentiel Loi littoral – DREAl Bretagne

Thèmes environnementaux
Réussir un projet d'urbanisme durable – Méthodes en 100 fiches – Pour une approche environnementale de l'urbanisme – AUE – ADEME – Ed. le Moniteur

Réussir la planification et l'aménagement durable – guide méthodologique
– Ed. le Moniteur – 2013

Terminologie
http://www.developpement-durable.gouv.fr

http://www.environnement-urbanisme.certu.equipement.gouv.fr/

Analyse foncière
Les fiches ressources de l'EPF – Foncier de Bretagne
Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour identifier le potentiel en renouvellement urbain
Méthodologie du diagnostic foncier à urbaniser à vocation d'habitat – AULAB – mai 2010

3. Glossaire

AOP : Appellation d'origine protégée
AUE : Agence d'Urbanisme et de l'Energie de la Corse
BET : bureau d'Etudes Techniques
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie.
CC/ComCom : Communauté de Communes
CM : Conseil Municipal
CRPF : Centre Régional de la Propriété forestière
CTPENAF : Commission territoriale pour la protection des espaces naturels agricoles et forestiers
DCM : Délibération du Conseil Municipal
DDTM : Direction Départementale du territoire et de la Mer
DRAC : Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture
DREAL : Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement
EPR : Espace proche du rivage
ERC : Espace remarquable de Corse
ESA : Espace Stratégique Agricole (PADDUC)
ERPAT : Espace Pastoral (PADDUC)
ESNAT : Espace Naturel (PADDUC)
HNIE : Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement
IGN : Institut Géographique National
INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité
INPN : Institut National de Protection de la Nature
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de développement durable
PADDUC : Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse
PC : Permis de construire
P.L.U : Plan Local d'Urbanisme
PPA : Personnes Publiques Associées
PNRC : Parc Naturel Régional de Corse
PPRi : Plan de Prévention des Risques Inondation
STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée
ZAL : Zone d'Appui à la Lutte
Z.N.I.E.F.F : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
ZICO : Zone Intercommunautaire Oiseaux

NATURA 2000
Arrêtés préfectoraux

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE CORSE

DIRECTION RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT
Service biodiversité, eau et paysage

Arrêté n° F09418P077/78 du 02 janvier 2019
portant décision d'examen « au cas par cas » pour la réalisation de deux aires de stationnement dans le cadre de l'aménagement qualitatif et fonctionnel de la marine de Porto, sur le territoire de la commune d'OTA (Corse-du-Sud) en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement

La préfète de Corse
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,
Chevalier du Mérite Agricole,
Chevalier des Palmes Académiques

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu le décret du président de la République du 27 avril 2018 nommant Mme Josiane CHEVALIER, préfète hors classe, en qualité de préfète de Corse, préfète de la Corse-du-Sud ;

Vu l'arrêté du préfet de région n°R20-2018-05-22-009 en date du 22 mai 2018 portant délégation de signature à M. Daniel FAUVRE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Corse ;

Vu l'arrêté n° R 20-2018-05-24-001 du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse en date du 12 octobre 2018 portant subdélégation de signature à Mme Sylvie LEMONNIER, directrice régionale adjointe ;

Vu Les deux demandes d'examen au cas par cas, préalables aux demandes de permis d'aménager pour la réalisation de deux aires de stationnement sur le territoire de la commune d'OTA (Corse-du-Sud), présentées le 29 novembre 2018 par la commune d'Ota, représentée par son maire, Monsieur Pierre Paul DE PIANELLI ;

Vu Les avis de l'Agence régionale de santé, en date du 6 décembre 2018.

Considérant la nature du projet :

- qui consiste en l'aménagement qualitatif et fonctionnel de la marine de Porto au travers :
  - d'aménagements en rive droite du Porto : la requalification de la place de la marine, sa piétonnisation, l'aménagement d'une aire de stationnement en amont de la place de la marine (RD 84) d'une capacité de 178 places et sa liaison jusqu'à la place,
  - d'aménagements en rive gauche du Porto : la résorption du stationnement sauvage par l'aménagement de deux aires de stationnement au sud et à l'ouest d'une capacité respective de 180 places et 235 places (soit 415 places au total) en arrière plage et sa liaison avec la plage et la place de la marine.
- qui a pour objectif d'améliorer la qualité des espaces d'accueil de la station, d'en faciliter l'accessibilité et de réorganiser le stationnement, d'aménager les liaisons piétonnes entre les différentes parties de la station (Vaïta, port, forêt, plage) et de créer des points d'animations et d'activités ;

- qui prévoit les travaux suivants :
  - en rive droite : notamment la réalisation d'une seule grande plate-forme traitée en enrobé grenaillé mettant en relief un gravillon ocre-rose de la carrière de Peri comprenant des zones végétalisées et enherbées,
  - en rive gauche, sur quatre secteurs à vocations distinctes :
    - en pied de passerelle et berges du bras de crue du Porto (bras gauche), le décompactage des sols, le reboisement par des arbres feuillus, la réfection de l'enrochement et la protection des berges par des techniques végétales adaptées, la création d'un espace de loisirs (mobilier de jeu et de repos), la création d'une voie de retournement, la démolition de l'enrobée de la voie de desserte et son remplacement par une arène granitique stabilisée à la chaux, la mise en place de barrières de contrôle de l'accès,
    - au sein de la forêt d'eucalyptus, une mise en sécurité des zones sensibles (coupe des sujets dangereux) des plantations et des cheminements piétons matérialisés par apport d'arène granitique compactée sur terrain naturel avec un balisage par plots en bois,
    - en arrière plage et pied de falaise, aménagement d'aires de stationnement (arène granitique compactée) avec léger reprofilage des sols, création de fossés avec plantations d'espèces locales aux fins de gestion des eaux pluviales et aménagements paysagers, balisage par plots et barrières en rondin de bois pour empêcher le stationnement sauvage,
    - au niveau de la dune, espace de transition entre la plage et les parkings, végétalisation du cordon dunaire et délimitation des cheminements piétons par pose de ganivelles.

- qui relève de la rubrique 41°a de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement relative aux aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.

Considérant la localisation du projet :

- à l'intérieur de périmètres de zonages réglementaires de protection de l'environnement :
  - site « Golfes de Girolata et de Porto (y compris l'île de Gargalo) » classé parmi les sites pittoresques au titre de la loi du 2 mai 1930, également inscrit sur la liste des biens naturels du patrimoine mondial de l'UNESCO,
  - site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (FR9410023) « Golfe de Porto et presqu'île de Scandola » fréquenté par différentes espèces d'oiseaux, dont certaines pouvant fréquenter les berges et boisements du site, notamment en période de reproduction (Engoulevent d'Europe, Alouette lulu, Fauvette pitchou et Fauvette sarde et Pipit rousseline),

- à proximité immédiate de :
  - site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 « Vallée de Porto et d'Aïtone »,
  - site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats (FR9400574) « Porto/ Scandola/ Revellata/ Calvi » abritant des espèces protégées et notamment chiroptères, amphibiens et reptiles,
  - ZNIEFF de type 1 (940013120) « Station Seseli Praecox de Porto- Marine de Bussaghia » dont l'intérêt repose sur la présence très localisée (falaises) de cette espèce floristique menacée d'extinction,

- sur la commune d'Ota, concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau et par submersion marine et soumise aux dispositions du PPRI du Porto approuvé le 9 février 2004 ainsi qu'aux prescriptions résultant de l'Atlas des Zones Submersibles (AZS), la forêt d'eucalyptus étant située en zone d'aléa très fort.

Considérant que les incidences du projet seront limitées compte-tenu :

- en rive droite :
  - de la création du parking concomitamment avec le retrait programmé des véhicules de la place de la marine,
  - des faibles enjeux portant sur la parcelle visée, rudéralisée, classée en zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé et située entre deux établissements hôteliers en bord de Route Départementale, le projet prévoyant également le traitement des eaux pluviales par la réalisation d'une noue enherbée et d'un ouvrage de régulation,
- en rive gauche :
  - de la construction d'un projet d'aménagement prenant en compte la gestion du risque inondation,
  - de la gestion des risques de pollution au niveau des parkings, consistant en l'aménagement de noues enherbées, système dit « passif », adapté à la charge polluante prévisible sur ce type d'aménagement,
  - de l'artificialisation des aires identifiées pour le stationnement, déjà utilisées à cet effet de façon non maîtrisée,

- dans son ensemble, le projet :
  - n'engendrera ni déboisement ni imperméabilisation des sols,
  - préserve les abords de ripisylves proches de l'embouchure, classés en Espaces Boisés Classés au PLU, qui abritent les espèces inféodées aux milieux aquatiques/humides Blennius fluviatilis (poisson) et amphibiens : Rainette verte (Hyla arborea) et le Discolgosse (Discoglossus) et prévoit la réalisation des travaux en dehors des périodes de reproduction oiseaux (à savoir entre avril et octobre) et des périodes de reproduction des amphibiens (à savoir mars- avril-mai),
  - contribue à la revégétalisation du site avec des essences locales et l'éradication des espèces invasives (*Carpobrotus edulis* ou Griffes de sorcière) sur le cordon dunaire,
  - va dans le sens d'une amélioration de l'environnement par une meilleure maîtrise du stationnement ayant pour effet d'une part, de redonner la priorité aux piétons, et d'autre part de retirer les véhicules de certains secteurs (place de la marine, berges et pieds de passerelle) afin de reconquérir la qualité paysagère du site.

Considérant qu'au regard de l'ensemble des études réalisées par le pétitionnaire, des mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement

ARRÊTE

Article 1er - Le projet de réalisation de deux aires de stationnement dans le cadre de l'aménagement qualitatif et fonctionnel de la marine de Porto, sur le territoire de la commune d'OTA (Corse-du-Sud) faisant l'objet du présent arrêté **n'est pas soumis à étude d'impact**, en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2 - La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 - Le présent arrêté est publié sur le site internet de l'autorité environnementale.

Article 4 - Le secrétaire général pour les affaires de Corse et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour la Préfète et par délégation,

Le Directeur

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours
Décision dispensant le projet d'étude d'impact
- Recours gracieux :
à adresser à Madame la Préfète
BP 401
20188 AJACCIO CEDEX 1
(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

-Recours hiérarchique :
à adresser à Monsieur le Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

Fiches UDAP –

cf. Site Nouvelles fiches conseil

Recommandations pour intervenir sur le bâti traditionnel

Préfecture de la Corse-du-Sud
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine – 37 cours Napoléon – BP 188 – 20178 AJACCIO CEDEX

CONSERVATION ET REHABILITATION DU PATRIMOINE RURAL

Le petit patrimoine rural



Pietrosella - Four à pain

Il existe une multitude de petits ouvrages ou d'édifices que l'on découvre au long des chemins, dans les villages, dans les hameaux, constructions modestes mais pleine de charme qui contribuent au caractère des lieux.
Ces ouvrages du patrimoine vernaculaire sont les témoins précieux de la vie rurale d'antan.
Leur nombre et leur variété en rendent l'analyse difficile, d'autant qu'ils sont intimement liés à des usages, des pratiques ou des modes de vie qui ont depuis longtemps disparu. Notre époque semble pourtant les redécouvrir, sans doute parce que notre sensibilité moderne y perçoit une dimension humaine qui les rend particulièrement attachants.
Il ne s'agit donc pas d'en dresser ici un inventaire mais au travers d'exemples, d'en souligner la richesse, la valeur patrimoniale et l'intérêt au titre des paysages.

Les murs de pierre

Sans doute ne percevons nous plus le travail patient et pénible des hommes qui, avec les pierres recueillies à même le sol, ont élevé ces murs et façonné ces paysages que nous admirons, mais nous pouvons apprécier encore le génie de ces constructeurs à composer avec les éléments naturels, relief, géologie…
Les murs ont donc une indéniable valeur paysagère mais aussi culturelle car ils révèlent différents modes d'occupation et d'organisation des territoires.



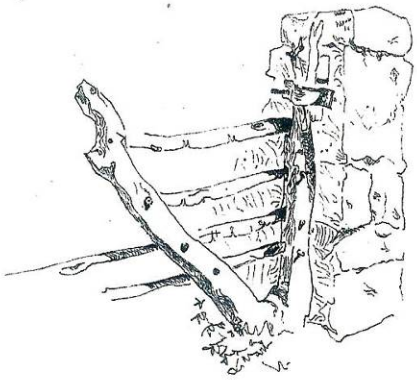
Osani - Murs de soutènement dans le hameau de Curzu.

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

Clôture ou soutènement, protection contre le vent ou protection des cultures contre la divagation des animaux, leurs fonctions sont multiples.
Ces murs sont construits par simple empilement de pierres, sans mortier. Les couronnements sont constitués le plus souvent de gros blocs qui ont l'épaisseur du mur. Toutefois, malgré cette technique on ne peut plus fruste, ces ouvrages peuvent atteindre, comme sur le plateau de Bonifacio, des épaisseurs et des hauteurs considérables pour apparaître comme de véritables architectures.

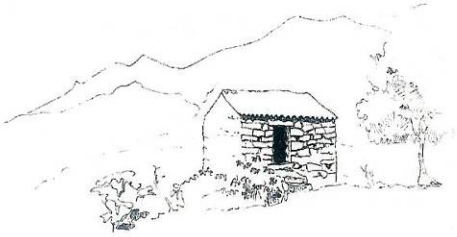


Bonifacio - Mur de pierre sèche sur le Piale



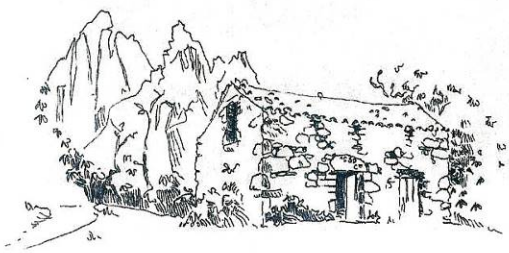
Sartène - Utilisation rationnelle de la forme naturelle d'un arbre pour constituer le pivot et le contreventement d'un portail avec lices horizontales.

Les édifices agricoles



Petits édifices la plupart du temps isolés, ce n'est pas tant leur aspect que leur parfait accord avec des sites souvent majestueux qui attire le regard.
Difficile pourtant de déceler au premier coup d'œil leur destination d'origine. Leur apparence très commune, ces constructions se présentent comme de petites maisons, et l'abandon des pratiques traditionnelles d'élevage ou de culture, apportent peu d'informations. Bien souvent aussi, ces constructions ont servi de logement temporaire.

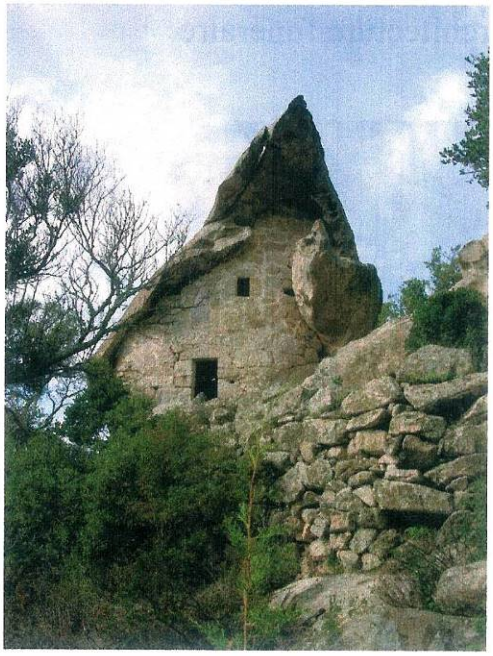
Cela devrait rendre d'autant plus nécessaire une connaissance approfondie de cette architecture vernaculaire que son abandon progressif la menace de disparition.
Mais cette difficulté à lire ces édifices selon une approche rationaliste qui veut que la fonction détermine la forme nous suggère une approche inverse : la forme primerait ici sur l'usage. Cette apparente permanence des formes (qui peut simplement provenir du fait que les pratiques agricoles ont peu évolué) confère à ces constructions modestes un caractère intemporel qui s'accorde si bien avec leur cadre naturel.



Ota - Séchoir à châtaignes. Les pièces du niveau bas ont servi de logement. Les combles sont exclusivement réservés à l'usage agricole.



Bonifacio - Barracone ouvrage caractéristique des régions calcaires bâti selon des techniques millénaires



Sotta - Oriu ou abri sous roche qui évoque les premiers temps de l'humanité ; une curiosité géologique qui devient architecture extraordinaire.

Les fontaines



Les fontaines sont fréquemment placées le long des voies de circulation : les routes qui relient les villages et chemins qui les traversent. Elles ponctuent ainsi le parcours des hommes et contribuent à structurer leur espace de vie. Deux types principaux se distinguent :

- Les fontaines adossées, à des parois rocheuses ou des murs de soutènement.
- Les fontaines « isolées » sous la forme de simples bornes ou d'édicules plus importants.

Les fontaines peuvent être aussi associées à des lavoirs qui soulignent leur statut d'édifice public.





Les fours à pain



Ce n'est pas l'aspect modeste de ces constructions qui rend compte aujourd'hui de l'importance de leur place dans la vie communautaire. Quelques fours à pain cependant rendent encore perceptible cette dimension collective. Il existe ainsi à Bastelica un exemple dont la couverture de tuile est prolongée par un auvent placé sur une plate forme de pierre semi circulaire que contournent deux volées d'escalier. Il résulte de l'ensemble de ces aménagement un effet spectaculaire qui met en scène le four dans l'espace du village. De là à croire que cette composition est volontaire, il n'y a qu'un pas. C'est aussi un four à pain de cette même commune qui conserve l'un des derniers témoins de couverture avec tuiles de bois , les scandola.

L'architecture funéraire

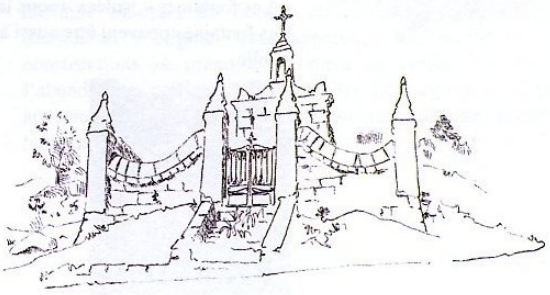




Les tombeaux font apparaître une variété de formes et de styles qui dénote une liberté d'invention surprenante lorsque l'on compare ces édifices, certes de dimensions relativement réduites, aux constructions de l'habitat traditionnel. L'architecture funéraire est d'une telle richesse qu'elle mérite assurément d'être étudiée.



Un autre aspect de cette architecture retient aussi l'attention, son impact dans le paysage rural. Deux raisons en particulier y ont contribué.
L'édification de tombes privées à partir du 19ème siècle fait suite aux mesures, édictées à partir de la Révolution, qui interdisent l'ensevelissement des morts à l'intérieur des églises et plus généralement de tout endroit urbain ou fermé. La proscription des fosses communes favorisent ainsi le développement des tombes privées.
Par ailleurs, si l'image romantique du mausolée érigé dans un cadre naturel idéalisé, propice à la méditation, a sans doute influencé nombre de créations, les chapelles isolées et les enclos familiaux au bord des routes sont à ce point répandus qu'ils deviennent caractéristiques de l'île. La tombe, inscrite dans le paysage quotidien, y exalte la mémoire du défunt ; elle matérialise aussi le lien entre une terre et une famille.



En conclusion, le paysage se révèle comme un espace domestiqué qui conserve, dans des édifices aussi variés que les chapelles funéraires, les fours à pain ou les fontaines, la mémoire tangible des sociétés qui l'ont habité. Il importe de mieux connaître ces ouvrages modestes afin de préserver cette mémoire.

Photos : Ministère de la Culture et de la Communication – SDAP 2A – Base Osiris
Dessins : Dominique Laprie-Sentenac

Préfecture de la Corse-du-Sud
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine - 37 cours Napoléon - BP 188 - 20178 AJACCIO CEDEX

CONSERVATION ET REHABILITATION DU PATRIMOINE RURAL

LES OUVERTURES - PORTES ET FENETRES

L'OBSERVATION

L'observation du bâti ancien est un préalable à toute intervention.
Une des plus fréquentes concerne les ouvertures, portes et fenêtres.
Le patrimoine rural en conserve de nombreux exemples, réalisés selon des techniques et des savoir faire artisanaux, témoins modestes mais attachants d'une culture locale.
L'analyse de quelques édifices relevés en Corse-du-Sud permet de définir les principales caractéristiques des ouvertures observées.

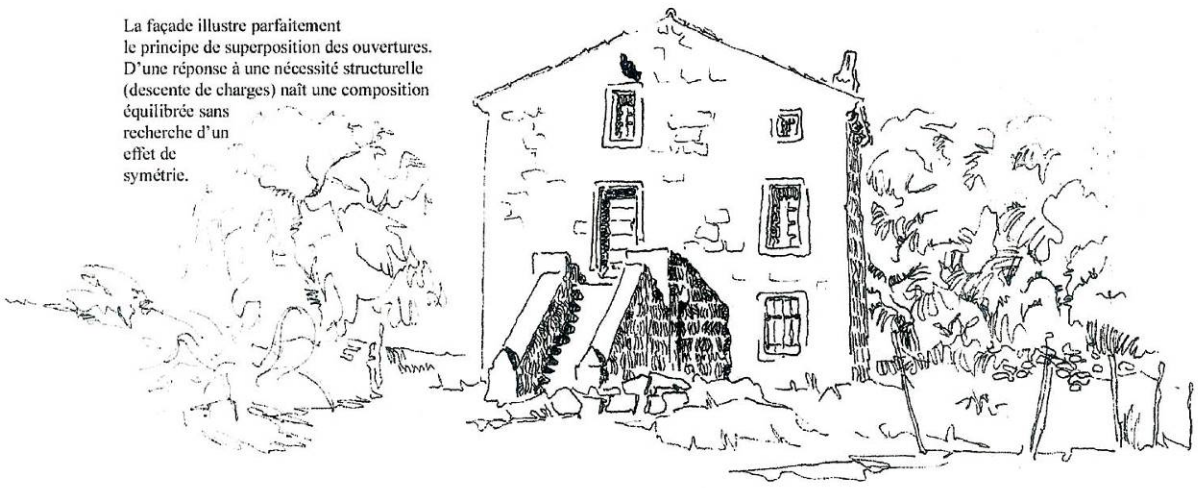


Un appui de fenêtre sculpté dans un bloc de granit, une pierre d'allège posée en carreau sont autant d'indices qui permettent de comprendre l'évolution dans le temps de cette ancienne maison forte. Ces éléments participent aussi au décor de la façade.

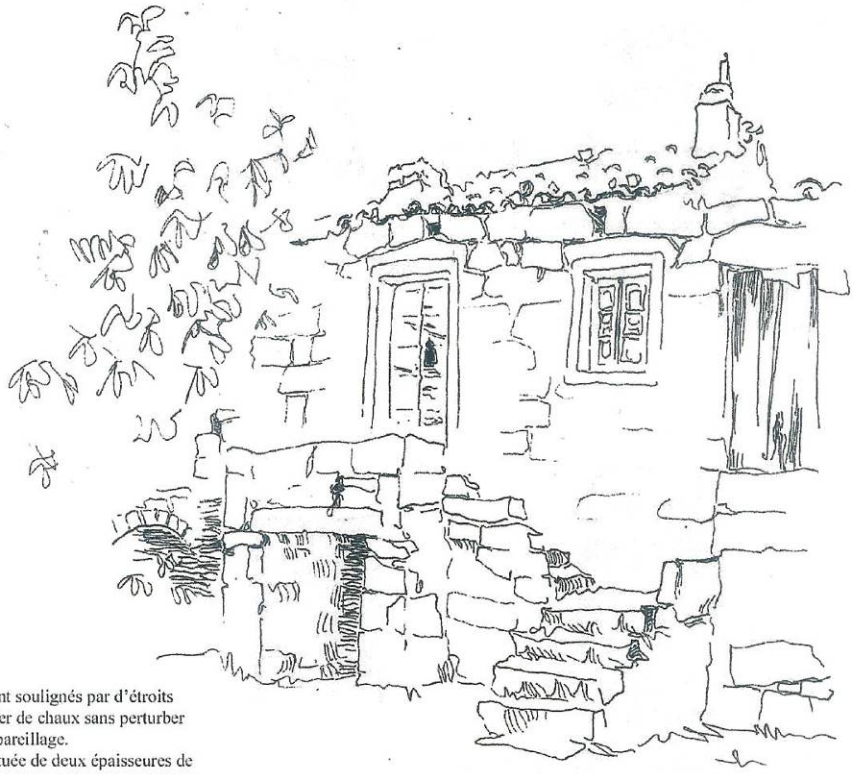


Maison 16ème / 18ème siècle - Cardo Torgia

La façade illustre parfaitement le principe de superposition des ouvertures. D'une réponse à une nécessité structurelle (descente de charges) naît une composition équilibrée sans recherche d'un effet de symétrie.



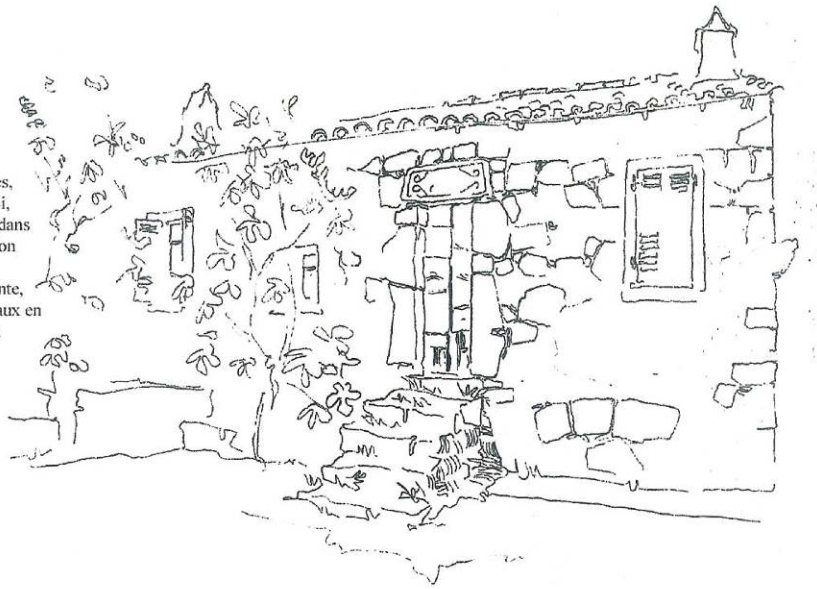
Maison 19ème siècle - Coti-Chiavari



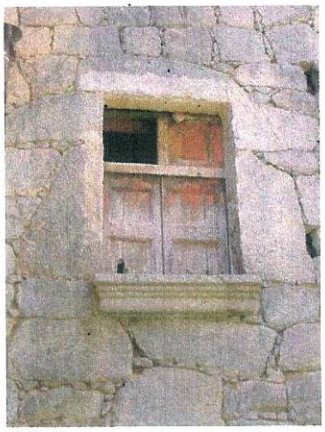
Les percements sont soulignés par d'étroits bandeaux de mortier de chaux sans perturber la lisibilité de l'appareillage.
La porte est constituée de deux épaisseures de planches clouées, lames verticales à l'intérieur et lames horizontales à l'extérieur.
A droite, une fenêtre à petits carreaux avec volets intérieurs fixés sur les ouvrants.

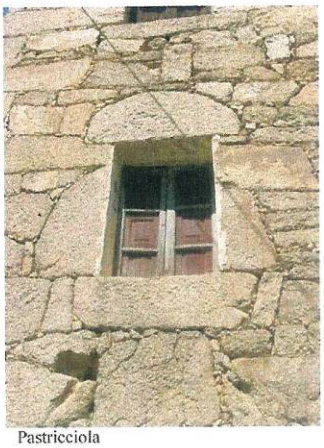
Maison 19ème siècle - Monaccia d'Aullene

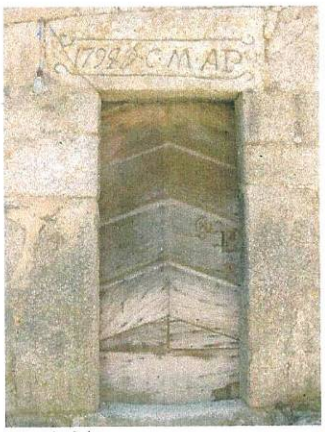
La largeur de l'ouverture est fonction de la dimension du linteau. Cette pierre constitue souvent un ornement des façades, soit par sa forme, soit comme ici, par son décor : volutes gravées dans la pierre encadrant une inscription datée (1743).
Témoin d'une intervention récente, l'encadrement au mortier de chaux en légère surépaisseur, autour de la fenêtre de droite, réalisé pour la fixation des persiennes.



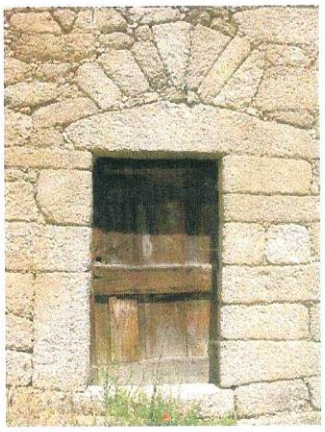
Maison 18ème siècle - Tavera


Olmeto


Pastricciola



Pastricciola


Azzana

CARACTERISTIQUES

Les ouvertures sont plus hautes que larges. La largeur est fonction de la dimension du linteau (contrainte du matériau). Celui-ci est constitué d'une seule pierre (linteau monolithe) qui peut avoir des formes diverses selon les régions, droit, cintré (*Pastricciola*) , en bâtière. Il peut être surmonté d'un arc de décharge (*Azzana*).

Les ouvertures se superposent les unes au dessus des autres (contrainte structurelle, principe de la descente de charges).

Les ouvertures constituent bien souvent le seul ornement des façades. Les formes, les dimensions et le soin apporté à la mise en œuvre des pierres d'encadrement diffèrent du reste de la maçonnerie. Certains éléments, linteaux gravés, pierres d'appui sculptées, sont de précieux indices pour la datation des constructions.

Les portes sont pleines, composées de deux épaisseurs de planches, verticales à l'intérieur, horizontales ou obliques (dessinant des motifs en chevrons *Pastricciola*) à l'extérieur.

Les menuiseries de fenêtres sont en bois, à petits carreaux. Des volets intérieurs sont fixés sur les ouvrants. Les volets extérieurs (persiennes) apparaissent tardivement dans l'architecture rurale (à partir de la seconde moitié du 19ème siècle) et sont associés à des encadrements de baie en mortier de chaux.

RECOMMANDATIONS

Conserver les ouvertures, portes et fenêtres anciennes, témoins de techniques et de savoir-faire originaux. Toute création de percement doit s'inscrire dans la composition de la façade et s'inspirer des modèles anciens.

Proscrire l'élargissement des ouvertures qui risquerait de fragiliser les maçonnerie.

Proscrire la mise en place de volet roulant qui risquerait d'altérer le caractère de la construction.

Photos et croquis : Ministère de la Culture et de la Communication - SDAP 2A - Base Osiris

Préfecture de la Corse-du-Sud
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine – 37 cours Napoléon – BP 188 – 20178 AJACCIO CEDEX

CONSERVATION ET REHABILITATION DU PATRIMOINE RURAL

Les Maçonneries de granit



Il est des lieux singuliers comme Muna qui ne semblent constitués que d'une seule matière, la pierre. Elle est partout présente : chemins, maisons, éperons rocheux qui se découpent sur le ciel composent un univers où le minéral domine.
Ces lieux nous révèlent que des hommes ont su façonné un matériau rude pour lui donner un sens et là commence l'architecture.
Et l'austérité apparente des façades de pierre des édifices de Corse-du-Sud ne doit pas masquer le savoir faire des constructeurs qui ont su tirer parti, parfois magnifiquement, de ce matériau.

La constitution des murs

Les murs ordinaires sont composés de deux épaisseurs de pierres dont les faces visibles sont appelées parements. Il y a rarement de liaison entre les blocs constituant les parements interne et externe. En effet, si les pierres apparaissent jointives en façade, les vides sont nombreux au cœur des maçonneries. Ceux-ci sont comblés par des éclats de pierre et de mortier le plus souvent à base de terre argileuse. (La chaux obtenue par calcination de la pierre calcaire est nécessairement rare dans ces régions granitiques). Sur la photo, la végétation se développe précisément en suivant une ligne qui marque la séparation des parois intérieures et extérieures des murs.



Muna – ancien pressoir à huile

Les éléments remarquables

La pose des blocs de pierre est rarement régulière (à l'exception des maçonneries des églises romanes pisanes mais qui relèvent d'une époque et d'une catégorie d'édifices très spécifiques). En façade, les angles des murs et les percements font néanmoins l'objet d'un traitement particulier et plus soigné que dans les parties courantes.

Chaîne d'angle

Aux angles, à la jonction de deux parements perpendiculaires, les pierres sont plus grosses et apparaissent alternativement courtes ou longues.



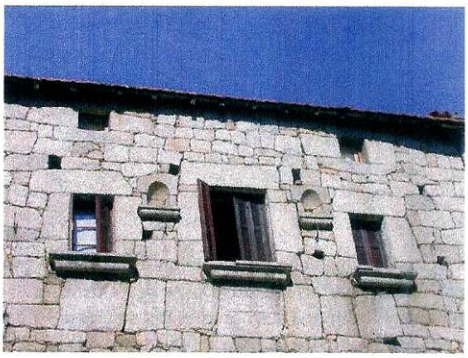
Guarguale – Ancienne maison forte – Détail d'une chaîne d'angle. Les parements montrent des pierres taillées, assemblées à joint vif, soigneusement ajustées selon leur forme. Les pierres posées à plats dont les bouts sont visibles suggèrent l'épaisseur des murs. La mise en œuvre exprime la solidité de la construction en rapport avec sa fonction.

Encadrement de baie

Les linteaux de pierre qui couvrent les portes et fenêtres mettent naturellement en valeur les ouvertures des façades. Ces blocs ont en effet une longueur qui dépasse la largeur des percements d'où leur dimensions importantes qui en font des éléments remarquables et de décor. Ils peuvent recevoir des inscriptions gravées ou affectent des formes qui affirment leur rôle structurel de report des charges sur les appuis latéraux. Les encadrement et les allèges sont traités avec un soin identique et soulignent la composition des ouvertures en façades. L'appui de fenêtre peut même recevoir un décor sculpté.



Zerubia – Détail porte- linteau avec extrados cintré et arc de décharge.



Forciolo – Détail des fenêtres de l'étage noble. Les appuis monolithes sont sculptés. Les pierres des allèges posées de champ présentent des faces approximativement carrées.

Les différents types d'appareil

Entre le 16ème et la fin du 19ème siècle, l'aspect de la maison traditionnelle semble avoir peu évolué : Silhouette et matière paraissent immuables et la quasi absence de repère stylistique du à la rareté du décor sculpté renforcent cette impression de permanence des formes. Cependant, certains édifices composées d'ajouts successifs montrent des appareils qui diffèrent selon les époques de construction.



Grosseto Prugna- Les chaînes d'angle de la construction d'origine permettent d'en lire le contour. Les parements de l'ajout présentent des pierres assemblées selon des lits quasi horizontaux composés de blocs de dimensions semblables y compris aux angles.



Appareil à alternance d'assises régulières

Les blocs sont posés selon des lits parfaitement horizontaux. Chaque assise est constituées de pierres ayant toutes la même hauteur et assemblées à joint vif.

Sainte-Marie Figaniella – Eglise 12ème siècle.



Appareil irrégulier

Les blocs sont de formes irrégulières, grossièrement taillés, posés en laissant entre eux des interstices remplis par des cailloux.

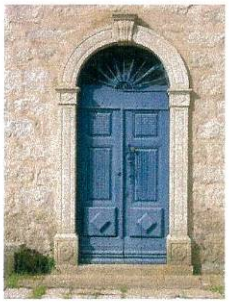
Frasseto – Maison 18ème siècle



Appareil polygonal

Les blocs sont de grosseurs variables et de formes irrégulières. Les pierres sont taillées et assemblées à joint vif .

Zicavo – Maison début 17ème siècle.



Appareil assisé

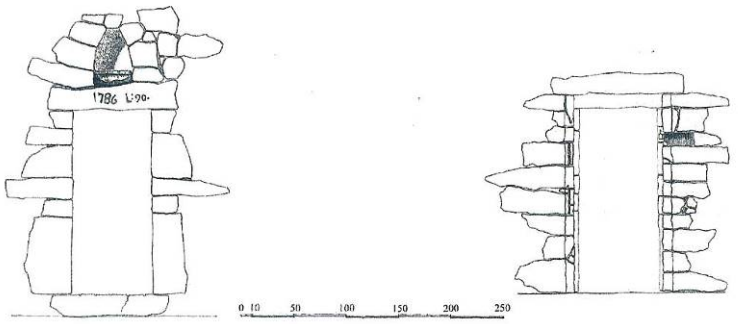
Les blocs, de dimensions équivalentes, sont grossièrement équarris et posés en lits horizontaux. Les joints en mortier sont apparents. En légère avancée par rapport au nu du parement, les piédroits et l'arc en plein cintre qui couvre la porte d'entrée sont des élément indépendant des assises et reçoivent un décor sculpté.

Serra di Scopamène – Maison 19ème siècle.

Esthétique de la mise en oeuvre

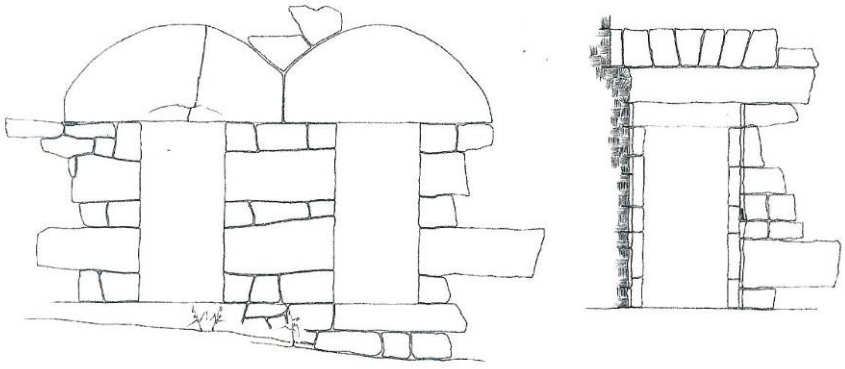
De l'église à la maison traditionnelle en passant par la demeure du notable, ces édifices sont de catégories trop diverses pour esquisser, au travers des exemples rassemblés, une évolution des techniques. Mais quelques soient les ressources et les moyens à disposition, l'effet plastique des parements, même dépourvus de décor sculpté, dénotent un souci esthétique. Les relevés suivants le confirment.

Exemple 1



Extérieur

Intérieur



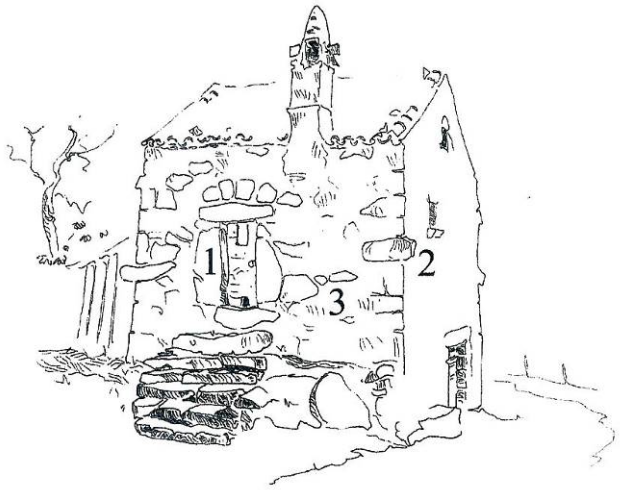
Exemple 2

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
4	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021

La comparaison des parements internes et externes montre que les appareils diffèrent, qu'ils soient destinés à être vus ou non. Les pierres des encadrements extérieurs sont de dimensions plus importantes et leur mise en œuvre est plus soignée. Les joints sont fins, ce qui laissent supposer que les blocs ont été taillés avant d'être mis en place. Par ailleurs les deux portes relevées sont de largeur et de hauteur identiques au centimètre près. Dans le second exemple pourtant, l'effet produit par la dimension des blocs et notamment du linteau, donne à l'ouverture un aspect beaucoup plus imposant. La forme en arc de l'extrados du linteau exprime son rôle dans la structure qui est d'assurer le report du poids des maçonneries sur les appuis latéraux. Le constructeur utilise pourtant au revers de la façade une technique différente qui remplit la même fonction tout aussi efficacement : le linteau droit qui couvre l'ouverture du côté intérieur est soulagé par une plate-bande appareillée. Cette solution qui exige la taille de claveaux à joints rayonnants révèle la maîtrise d'une technique savante et permet d'utiliser des blocs de petites dimensions plus facilement manipulables. Mais elle est incontestablement moins spectaculaire. Il faut donc croire que c'est avec une intention esthétique que l'on a utilisé ces énormes linteaux, non par véritable nécessité structurelle. Sans qu'il soit possible de dire quel était l'objectif de cette recherche esthétique (mettre en valeur des portes situées au niveau bas de la construction, ce qui peut paraître étonnant, ou conférer au soubassement de l'édifice un caractère de puissance et de solidité), il est clair que l'on a voulu par le travail de la pierre donner un sens à l'architecture.

Recommandations

L'observation des maçonneries de pierre apparente montre que jusqu'au 19ème siècle, les parements ne présentent pas d'aspect régulier. Les chaînes d'angle, les encadrements de baies se distinguent des parties courantes par des traitements particuliers. L'expression de leur rôle dans la structure du mur est affirmé avec vigueur et magnifie l'aspect des façades.
L'analyse révèle aussi qu'il existe des appareils caractéristiques soit d'un type d'édifice, soit d'une époque.
Enfin, l'aspect varie selon le lieu, sans doute parce que certains types de mise en œuvre sont spécifiques à des régions mais surtout parce que la pierre, extraite sur place, apporte sa couleur particulière à la construction.
C'est pourquoi il importe de préserver les caractéristiques des maçonneries existantes pour leur valeur à la fois historique et architecturale.



1 – Les pierres d'encadrement des portes et fenêtres et notamment les linteaux sont des éléments de structure. Dans les maçonneries anciennes, ils doivent être conservés au risque sinon de fragiliser les murs. Par ailleurs, la mise en œuvre de ces pierres présente souvent un intérêt à la fois historique et esthétique qui doit être préservé.

2 – Les chaînes d'angles sont également des éléments de structure qui doivent être conservés pour garantir la stabilité des maçonneries.

3 – Les appareils des parties courantes concourent au caractère spécifique des constructions traditionnelles. Toute reprise doit être réalisée en respectant la mise en œuvre d'origine des pierres et en employant un matériau de même nature et de même teinte. Dans le cas de maçonnerie à joints apparents, leur reprise sera réalisé avec un mortier à base de chaux naturelle et teinté avec un sable mêlé de tuf.

Photos : Ministère de la Culture et de la Communication – SDAP 2A – Base Osiris
Dessins : Dominique Laprie-Sentenac

Préfecture de la Corse-du-Sud
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine - 37 cours Napoléon - BP 188 - 20178 AJACCIO CEDEX

CONSERVATION ET REHABILITATION DU PATRIMOINE RURAL

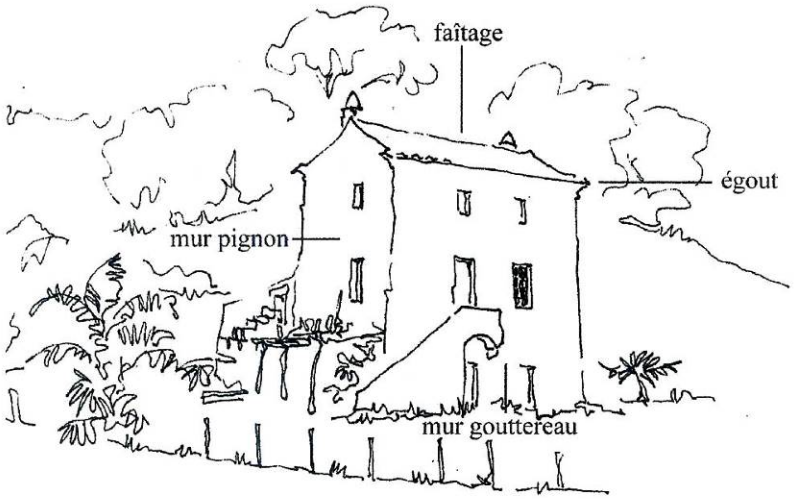
LES TOITURES ET COUVERTURES

Une des qualités de l'architecture rurale réside dans l'harmonie entre les formes, les matériaux et leur mise en œuvre.

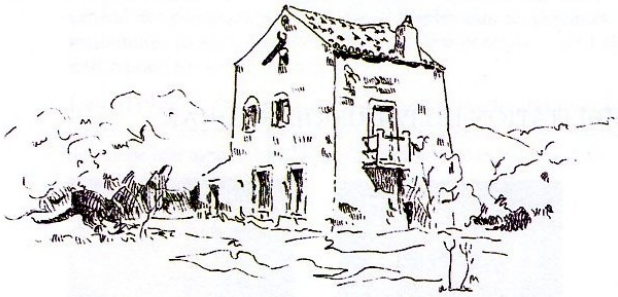
Cela est vrai en particulier pour les toitures et couvertures. Mais, exposées directement aux intempéries, elles sont plus fragiles que d'autres parties de la construction et font l'objet de remaniements fréquents, ne serait-ce que pour entretien.

Aussi, afin de respecter le caractère des constructions, il importe avant toute intervention sur les couvertures, d'identifier le matériau utilisé et d'en respecter les modes de mise en œuvre.

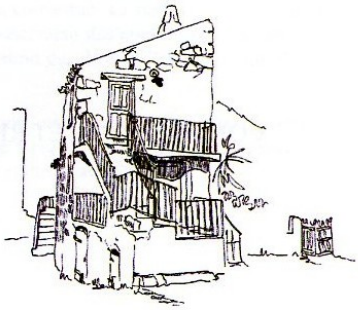
Illustration de quelques termes de vocabulaire sur un exemple courant



Construction avec toiture à deux versants symétriques - Belvédère Campomoro



Toit à deux versants - faîtage parallèle à la façade principale - Sartène



Toit à un versant - Piana

LA VOLUMETRIE DES TOITURES

Les constructions sont en règle générale, chacune, couvertes d'un seul volume de toiture. Cette toiture est le plus fréquemment à deux versants mais elle peut être aussi à versant unique, parfois, à partir du 19ème siècle à quatre versants (toiture dite à croupes).

Il est intéressant de noter que parmi les toitures à versant double, deux types se distinguent ; soit le faîtage est parallèle au mur de la façade principale, soit il est perpendiculaire à cette façade. Selon le cas, l'aspect des constructions diffère nettement. Il serait intéressant de savoir si ces deux types de toiture correspondent à des époques particulières ou bien à des variantes locales. Pour cela, il faudrait connaître l'histoire de ces constructions et leur répartition géographique.

Au tournant des 19ème et 20ème siècles une évolution sensible de l'aspect des toitures intervient sous l'influence de l'architecture dite de villégiature. Dans une recherche de l'effet pittoresque, les toitures s'organisent en fonction des différents corps composant ces villas et offrent une silhouette découpée contrastant avec l'aspect massif des constructions traditionnelles. Cette évolution des formes est aussi contemporaine de l'apparition d'un nouveau matériau de couverture, la tuile mécanique.



Toit à deux versants
faîtage perpendicualre à la façade principale - Figari



Toiture à croupes sur avant-corps central
toits terrasses sur les ailes - Sainte Marie Sicchè

LES MATERIAUX DE COUVERTURE

La Terre Cuite



La Tuile Canal

La tuile canal est de loin la plus répandue. Elle se présente sous la forme d'un tronc de cône allongé. Au moment de la pose on distingue les tuiles de courant, posées en lignes parallèles sur des voliges et qui assurent l'écoulement des eaux, et les tuiles de couvert qui viennent en couvre-joint.



La Tuile Romaine

La tuile romaine s'apparente à la tuile canal : dans les couvertures, la tuile de courant est une tuile plate de forme trapézoïdale aux bords relevés appelée tegule, une tuile creuse étant posée en couvre-joint entre deux tegules. Ce type de couverture est encore visible sur des constructions anciennes antérieures à la seconde moitié du 19ème siècle. Parfois aussi, des couvertures mêlent tuile canal et tuile romaine. Il semble que son usage soit peu à peu tombé en désuétude pour être progressivement, au cours de remaniements successifs, remplacée par la tuile canal. Aussi, les couvertures en tuile romaine présentent un intérêt patrimonial certain.



La Tuile Mécanique

La tuile plate mécanique apparaît au milieu du XIXème siècle avec l'industrialisation. Elle est produite en série à partir d'un moule et s'assemble par emboîtement. Ce type de tuile a été fréquemment utilisé sur des constructions de la première moitié du 20ème siècle. Souvent ces couvertures reçoivent un décor d'ornements, produits également en série, comme les épis de faîtage, les tuiles de faîtage à crêtes, qui anime la silhouette des toitures. Ces ornements font partie de la composition des façades et leur intérêt architectural doit être souligné.

La Pierre et le Bois

Si en Corse-du-Sud la terre cuite domine, il importe néanmoins de signaler l'usage de la pierre et du bois en couverture.



La Pierre

L'utilisation de la pierre est ancienne, couvertures de teghje des églises et chapelles romanes, mais il semble qu'elle ait été réservée à une catégorie particulière, les édifices religieux en l'occurrence, ou bien limitée à des secteurs géographiques bien circonscrits, baracun du plateau bonifacien. Ainsi, à l'exception de ces ouvrages d'un type également particulier, aucun bâtiment de l'architecture rurale ne témoigne de l'usage de la pierre en Corse-du-Sud. Et si la lauze ou l'ardoise de Gênes sont parfois employées, c'est de manière ponctuelle pour protéger les corniches à l'égout des toitures.



Le Bois

Les documents d'archives et notamment des photographies anciennes montrent que de la tuile de bois, scandula, a été utilisée dans l'architecture rurale en zone montagneuse, au moins jusqu'au 19ème siècle. Mais la perte de savoir-faire, aussi bien dans la production que dans la mise en œuvre de ces tuiles ont entraîné la disparition progressive de ces couvertures. C'est pourquoi les rares témoins encore existants présentent une valeur patrimoniale de première importance.

RECOMMANDATIONS

Afin de conserver le caractère des édifices ruraux, il importe de respecter les caractéristiques traditionnelles de mise en œuvre des matériaux de couverture au risque sinon, de modifier l'aspect général des constructions. Quelques exemples sont ici présentés. Ils concernent des couvertures réalisées en tuile canal, majoritaires en Corse-du-Sud. D'une manière générale, c'est l'observation des détails d'exécution qui doit guider toute intervention sur le bâti existant.

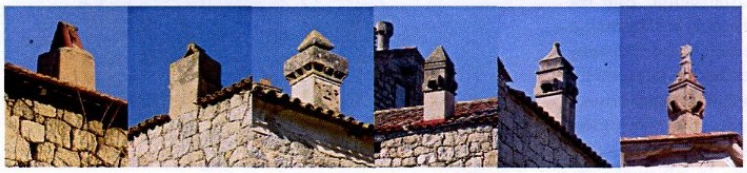
Les Rives Dans les couvertures traditionnelles, les rives sont constituées de tuiles de courant posées sur les murs pignon sans débord. Cette disposition revêt une importance particulière lorsque l'on considère les constructions du point de vue de leur aspect car elle confère aux formes et volumes bâtis une netteté caractéristique.




L'égout Il existe une grande variété de traitement des égouts des toitures. Dans le cas le plus simple, les tuiles sont posées en léger débord sur le mur gouttereau ; ce débord peut être augmenté par une structure composée de planches portées par des chevrons ou bien par des consoles de pierre ; on trouve aussi des corniches constituées de consoles jointives et dans certains cas de briques recevant un enduit montrant des profils savants. Un inventaire des constructions rurales permettrait sans doute de déterminer les facteurs qui ont présidé au choix de tel ou tel type de corniche, de l'absence totale jusqu'aux exemples les plus sophistiqués : usage du bâtiment, habitudes locales, époque de construction, statut social du propriétaire, etc…Une seule constante, l'absence de gouttière.




Les souches de cheminées Les souches de cheminées sont généralement situées dans le prolongement du mur gouttereau. Le conduit de section carrée est protégé par des tuiles posées debout s'appuyant les unes sur les autres en leur sommet. Mais les souches deviennent parfois de véritables ornements des toitures et leur richesse plastique témoigne du savoir faire et de l'inventivité des bâtisseurs.



Photos et croquis : Ministère de la Culture et de la Communication - SDAP 2A - Base Osiris

TABLE DE MATIERES

RESUME NON TECHNIQUE 3

I- LA CONDUITE DE LA PROCEDURE.....11
1. Rappels de la procédure 12
2. La concertation publique 12
3. La concertation avec les PPA 14
4. Les avis des PPA à l'arrêt du PLU 14
5. L'enquête publique et l'approbation du PLU.....15

II- LES CHOIX RETENUS.....17
1. Choix d'aménagement et de développement 18
2. Mise en œuvre du PADD 20
3. Le choix des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) 21
4. Traduction du projet dans le zonage 25
5. Règlement des zones 45
6. Articulation avec les outils de planification et à vocation environnementale 70
7. Evolution du projet de règlement graphique durant l'élaboration 71
8. Respect des servitudes.....72

III- GESTION ECONOMIE DES SOLS et LA CAPACITE D'ACCUEIL POTENTIELLE.....74
1. Analyse détaillée des caractéristiques du foncier impacté par le projet urbain et estimations des disponibilités foncières 75
2. Projections sur les effets potentiels sur la démographie.....81

IV- LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 85
1. Les incidences sur les espaces naturels 86
2. Les incidences sur les boisements.....87
3. Les incidences sur NATURA 2000 98
4. Les incidences sur la gestion de la ressource : eau potable.....107
5. Les incidences sur la circulation et la gestion du stationnement.....108
6. Les incidences sur les terres agricoles.....111
7. Les incidences sur les risques naturels.....121
8. Les incidences sur les pollutions.....129
9. Les incidences sur la gestion des déchets 131

IV- LE BILAN 135

V- Compétences et Bibliographie.....139
1. Lexique 139
2. bibliographie 140
3. Glossaire.....142