

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

Commune de *Sorbo-Ocagnano*

Plan Local d'Urbanisme

2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VERSION DEBATTUE EN CONSEIL MUNICIPAL LE

 CITADIA

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du arrétant les  
dispositions du Plan Local d'Urbanisme

## SOMMAIRE

---

PREAMBULE.....	3
Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : portée et contenu .....	3
Rappel du contexte réglementaire .....	3
Constats et enjeux majeurs issus du diagnostic .....	5
ORIENTATION 1 : STRUCTURER UNE URBANISATION ACTUELLEMENT DESTRUCTUREE .....	6
ORIENTATION 2 : RENFORCER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LA COMMUNE.....	7
ORIENTATION 3 : PROTEGER L'EXCEPTIONNEL PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL DE SORBO-OCCAGNANO.....	8
CARTE DE SYNTHÈSE GÉNÉRALE .....	9
OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	10
Consommation foncière 2011-2021 .....	10
Projection de la consommation foncière à l'horizon du PLU et objectifs chiffrés de modération de cette consommation foncière.....	11

## PREAMBULE

---

### **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : portée et contenu**

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, permettant sa mise en œuvre. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques...

Le P.A.D.D. est un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

### **Rappel du contexte réglementaire**

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire précis :

- Loi Solidarité et Renouveau Urbain (décembre 2000)
- Loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003)
- Lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010)
- Loi ALUR (mars 2014)
- PADDUC (novembre 2015)
- Loi ELAN (novembre 2018)
- Loi Climat et Résilience (août 2021)

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

1. Un rapport de présentation ;
2. Un projet d'aménagement et de développement durables ;
3. Des orientations d'aménagement et de programmation ;
4. Un règlement ;
5. Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme prévoit que :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue [...].

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

L'article L101-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

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

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

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

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

1. L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité.

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

3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4. La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

## Constats et enjeux majeurs issus du diagnostic

La commune de Sorbo-Ocagnano est, par sa localisation privilégiée, soumise à une croissance démographique en constante progression depuis 1999. Bénéficiant de la sortie de la voie rapide, de la proximité de la gare multimodale de Luciana et de la proximité des zones d'activités de Penta-di-Casinca et du sud bastiais, Sorbo-Ocagnano s'est développée rapidement. L'urbanisation s'est réalisée principalement en plaine, à Querciolo, mais sans une vision de centralité structurante.

L'enjeu majeur du PLU consiste en l'émergence d'une centralité de plaine au sein de l'enveloppe de l'agglomération, en éloignant les principaux lieux de vie de la Route Territoriale 10 qui constitue une nuisance et un risque. L'habitant, en tant que piéton, doit se sentir en sécurité et accéder à tous les services à proximité de son domicile. Les nombreuses dents creuses seront mises à contribution en ce sens.

La structuration de l'agglomération de plaine ne doit pas occulter l'importance du rôle résidentiel secondaire des villages historiques.

Le PLU doit également envisager un avenir économique qui s'articule avec le tourisme balnéaire et l'agriculture. Cette dernière (60% de la superficie de la commune) est le lien essentiel entre les activités humaines et les milieux naturels de qualité qui recouvrent près du tiers du territoire.

## ORIENTATION 1 : STRUCTURER UNE URBANISATION ACTUELLEMENT DESTRUCTUREE

Objectifs	Actions à mettre en œuvre
Restructurer Querciolo autour d'un pôle d'équipements publics	Positionner le groupe scolaire, la cantine et la crèche au centre de la restructuration de Querciolo.
	Renforcer les équipements avec une salle et un terrain de sport.
	Affirmer une densification forte en retrait de la RT10, génératrice de nuisances peu compatibles avec un milieu urbain apaisé.
	Affirmer l'urbanisation plus diffuse de Querciolo en tant que Secteurs déjà Urbanisés attachés à l'agglomération centrale.
Accompagner la restructuration par une mobilité tournée vers l'habitant	De nouvelles voies doivent être créées pour garantir une desserte cohérente avec la densification souhaitée. Des emplacements réservés seront instaurés en ce sens.
	Les voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes devront répondre à un impératif lien entre les différentes composantes des services et espaces publics. Ce rôle de lien social se reflètera par des aménagements de voirie apaisant et sécurisant pour les piétons.
	Le maillage de voies rattrapera le retard dans le développement de l'ensemble de l'enveloppe agglomérée de Querciolo.
Les villages en tant que pôles d'habitat secondaires	Le village de Sorbo sera conforté par une intégration de petits collectifs au sud-est du village. Cet ensemble est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui y définit les grands principes d'aménagement.
	Les extensions récentes de Sorbo, vers le nord, seront encadrée par un zonage clair.
	L'aspect architectural des villages d'Occagnano et de Sorbo sera préservé par un règlement adapté.

## ORIENTATION 2 : RENFORCER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LA COMMUNE

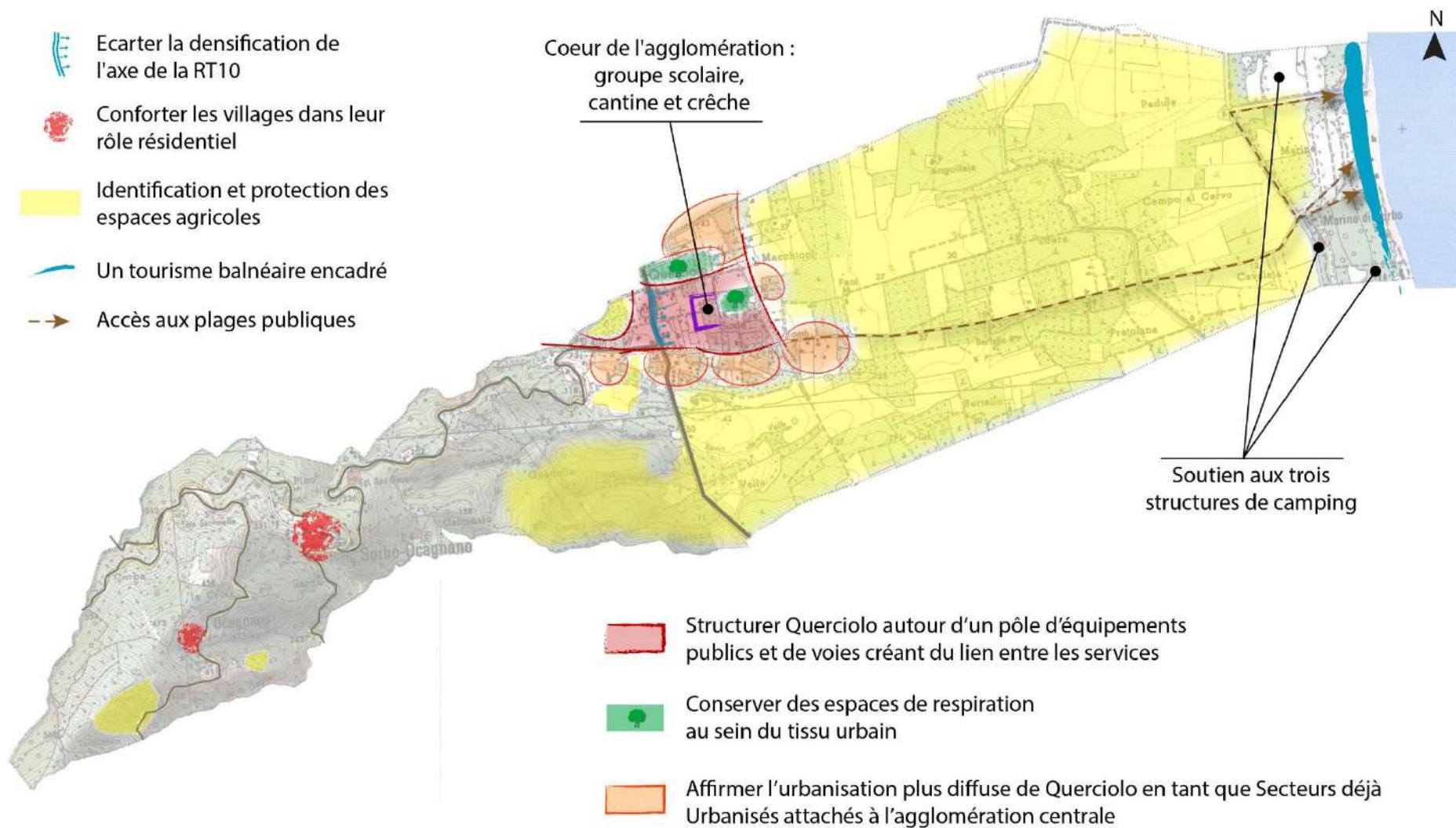
Objectifs	Actions à mettre en œuvre
Pleinement intégrer l'agriculture à l'économie locale	Le PADDUC a posé les bases d'une vision agricole à long terme pour l'ensemble de la Corse. Cette vision se traduit en partie par l'application au niveau local des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA). Le PLU entend proposer des ESA qui permettront à l'agriculture de compter comme un acteur majeur de l'économie.
	Autre composante essentielle à une agriculture dynamique, les espaces dédiés à l'élevage et aux parcours seront préservés. Ce sont les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) identifiés par le PADDUC.
	L'étalement de l'habitat en plaine est une réalité. Le PLU, en fixant des limites claires à l'enveloppe agglomérée à Querciolo et aux villages, garantit la bonne préservation des espaces nécessaire à l'agriculture.
Favoriser les emplois des autres secteurs économiques	Même si elle n'en porte pas la compétence, la Commune s'est saisie de l'importance d'un accès numérique pour toutes ses parties agglomérées. Le haut débit agit comme un outil citoyen, mais surtout comme facteur d'attrait des entreprises ou employés en télétravail. Le PLU prendra en compte le déploiement de la fibre optique.
	Les entreprises et commerces présents sur la commune, principalement le long de la RT10, seront soutenus par une réglementation spécifique.
Soutenir le tourisme	Les sentiers piétons et modes doux seront mis en valeur. Ils sont le support d'un tourisme de qualité et d'un cadre accueillant des résidents permanents.
	Dans le respect des principes de la loi Littoral, le PLU s'appliquera à garantir l'accès au littoral pour tous. Cet accès est garant d'une pratique responsable du tourisme balnéaire et de la fréquentation touristique.

## ORIENTATION 3 : PROTEGER L'EXCEPTIONNEL PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL DE SORBO-OCCAGNANO

Objectifs	Actions à mettre en œuvre
Préserver les continuités écologiques et les grands réservoirs de biodiversité	La première action en faveur de l'environnement et du paysage reste la concrétisation de la fin de l'étalement urbain et du mitage. Par le biais d'une volonté affirmée de concentrer l'urbanisation exclusivement dans l'enveloppe agglomérée de Querciolo et aux villages, le PLU assure la préservation des grands ensembles écologiques.
	La trame verte et bleue (TVB) sera traduite concrètement au travers d'une OAP dédiée. Elle permettra d'inclure la nature en milieu urbain et de préserver celle présente dans les villages.
	Les grands ensembles boisés, garant d'un équilibre écologique et paysager, seront préservés avec des Espaces Verts Protégés (EVP) ou des Espaces Boisés Classés (EBC). Y compris ceux en milieux urbanisés.
Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances	L'axe routier de la RT10 présente une nuisance sonore et olfactive. Il représente également un danger pour les piétons et cyclistes. Le PLU prévoit dès lors de recentrer l'urbanisation en retrait de cet axe, au cœur de Querciolo.
	Face au risque incendie, le PLU vise à la mise aux normes progressive des hydrants et des réseaux dans le cadre de la défense incendie en milieu urbain. Le développement de l'agropastoralisme sur les grands massifs servira de moyen de réduction de l'aléa incendie sur la commune.
	Le risque inondation, clairement identifié par le PPRi existant, ne doit pas être le seul moyen de lutter contre ce risque. Le PLU va prévoir des règles spécifiques pour lutter contre le ruissellement et favoriser la rétention d'eau à la parcelle lors des événements pluvieux.



## CARTE DE SYNTHÈSE GÉNÉRALE



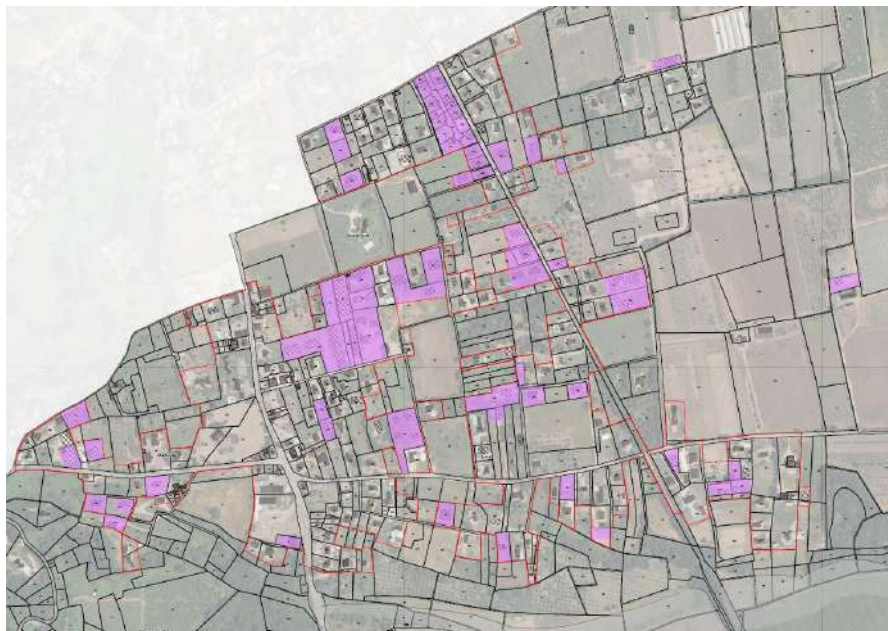
## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

---

### CONSOMMATION FONCIÈRE 2011-2021

La consommation foncière fait état de l'étendue brute de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles ou en friche. Elle est détaillée dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme.

Cette analyse fait ressortir une consommation majoritairement centrée sur la plaine, à Querciolo. Les villages de Sorbo et d'Ocagnano ou la plaine ne reçoivent que quelques constructions.



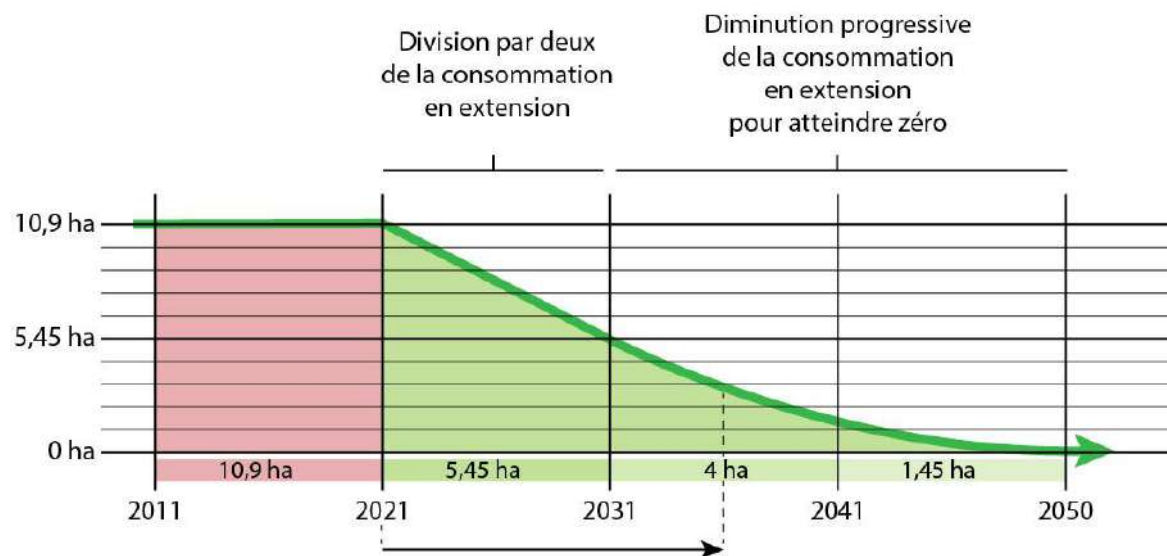
→ La consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, de 2011 à 2021, est de 10,87 hectares. Soit une moyenne de 1,09 hectare par an.

## PROJECTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE A L'HORIZON DU PLU ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CETTE CONSOMMATION FONCIERE

### Objectif Zéro Artificialisation Nette

Dans un contexte de sobriété foncière, au sein duquel le législateur a fixé un objectif de zéro artificialisation nette en 2050, il est nécessaire de définir un plafond à l'extension de l'urbanisation.

En l'absence d'un document cadre traduisant les objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette) au niveau local, le plan local d'urbanisme se doit d'être conforme avec l'esprit de la loi et tendre vers une division par deux de ses extensions de l'urbanisation sur la première décennie (2021-2031) puis une réduction progressive sur les deux décennies suivantes pour parvenir au zéro souhaité en 2050. Le PLU, établi à un horizon de 15 ans, vient épouser la règle édictée par la loi Climat & Résilience qui se schématise graphiquement de la manière suivante :



A l'horizon 15 ans du PLU : objectif maximum de 7,45 hectares en extension

Dans le respect de l'objectif du ZAN, le PLU de Sorbo-Ocagnano vise à une extension maximale de son urbanisation de 7,45 hectares sur quinze années, soit un maximum de 0,49 hectare **d'extension par an** en moyenne.

### Les besoins liés au scénario démographique choisi

A l'horizon 2035, la commune vise une population de 1190 habitants, soit 326 résidents supplémentaires. Les perspectives démographiques, détaillées dans le rapport de présentation, se basent sur une croissance annuelle de +1,7 %. Le PLU prévoit du foncier pour leur accueil ainsi que les logements nécessaires à l'absorption du desserrement des ménages, la création de quelques inévitables résidences secondaires et la création d'un pôle de services structurants : école, cantine, crèche, équipements sportifs. 218 logements sont ainsi prévus.

Les prévisions relatives aux besoins fonciers sont basées sur la répartition et la densité suivante des futurs logements :

- 30 % d'habitat collectif / logements intermédiaires (35 lgts/ha) à Querciolo
- 50 % d'habitat groupé / logements intermédiaires (20 lgts/ha) majoritairement à Querciolo
- 20% de maisons individuelles (10 lgts/ha) principalement autour des villages

La création de logement s'accompagne dans la plupart des cas de la création ou de l'aménagement de voies et d'espaces publics. La réalité de la rétention foncière doit également être prise en compte dans les prévisions. Le duo logements + rétention est évalué dans notre proposition à 13,12 hectares. L'équipement et les infrastructures sont un élément majeur de la structuration de l'agglomération de Querciolo. Ils sont concentrés sur une emprise foncière d'environ 1,3 hectare au cœur de la zone résidentielle. L'ensemble des autres infrastructure (création ou requalification des voies, aménagements piétonniers, terrain de sport, etc.) est évalué à 1,5 hectare. Au total, la commune prévoit une consommation de 15,92 hectares, dont 7,5 hectares en extension.

Lors des dix dernières années, la consommation a été de 10,9 hectares pour l'accueil de 147 habitants. Soit **0,074 hectare par habitant**. Le projet de PLU ambitionne une consommation totale de ces 15,92 hectares pour accueillir 326 résidents. Soit une consommation de **0,049 hectare par habitant**.

Le rapport de présentation détaille la démarche permettant d'aboutir à ces chiffres.

La commune souhaite, par ses décisions fortes, atteindre un objectif d'amélioration de sa consommation foncière En incluant une forte part de densification dans ses prévisions, en structurant son agglomération autour des équipements et en répondant strictement à ses besoins, Sorbo-Ocagnano se veut précurseur dans les objectifs du ZAN.

#### → Objectifs chiffrés : ne pas dépasser une extension de l'urbanisation de 7,45 hectares sur quinze ans.

- Avoir une consommation moyenne par habitant, infrastructures et équipements inclus, de moins de 500 m<sup>2</sup> contre 740 m<sup>2</sup> sur la période précédente.
- Le PLU ne devra pas, quoi qu'il arrive, proposer plus de 1,09 hectare de consommation totale par an.