

# CARTE COMMUNALE

## Rapport de Présentation



# Préambule

Les cartes communales s'adressent aux communes qui souhaitent organiser et planifier leur évolution en matière d'urbanisme, par un développement maîtrisé et raisonné de leur territoire.

La commune de Foce dispose actuellement d'une carte communale. Le statut de document des cartes communales est défini par l'article 6 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, dite Loi SRU.

Les principes qui s'imposent aux cartes communales :

C'est l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui définit les principes que doivent respecter toutes les politiques d'urbanisme. Le premier de ces principes concerne « l'équilibre entre le renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation de espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable ».

Cette prise en compte des besoins des communes rurales constitue une innovation dans le code de l'urbanisme.

Le contenu de la carte communale :

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu des cartes communales :

Article R161-1 : La carte communale comporte, outre les éléments prévus par l'article L. 161-1, des annexes, et, s'il y a lieu, l'étude prévue à l'article L. 111-9 et, en zone de montagne, l'étude prévue au 2° de l'article L. 122-14 et l'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12.

Article R161-2 : Le rapport de présentation :

1. Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2. Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations ;

3. Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Article L163-8 : la révision de la carte communale

La carte communale est révisée dans les conditions définies par les articles L. 163-4 à L. 163-7

Relatifs à l'élaboration de la carte communale. Toutefois, le projet de révision n'est soumis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers que s'il a pour conséquence, dans une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé, une réduction des surfaces des secteurs où les constructions ne sont pas admises, mentionnées à l'article L. 161-4.

Article R161-3 : [...] En cas de révision de la carte communale, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.



# Introduction - Présentation de la commune

Foce-Bilzese est une commune située dans le Sud-Ouest de la Corse, dans le département de la Corse-du-Sud et fait partie de la Communautés de Communes du Sartenais-Valinco-Taravo, regroupant 18 communes et représentant un bassin de population de 11 400 habitants et dont le siège est situé dans la commune de Propriano.

D'une superficie de 2075 hectares, la commune de Foce-Bilzese s'étend sur un dénivelé de près de 500 mètres d'altitude, allant de la vallée de l'Ortolo (100 mètres) à la Punta di a Spuria (669 mètres). La commune de Foce-Bilzese est limitrophe des communes de :

- Sartène : 3308 habitants en 2015 (INSEE)
- Levie : 728 habitants en 2015 (INSEE)
- Sainte-Lucie de Tallano : 444 habitants en 2015 (INSEE)
- Granace : 80 habitants en 2015 (INSEE).

Foce-Bilzese est organisée en cinq petites entités villageoises implantées le long des axes de la RD 65 et RD 265:

- Tipponu et Foce à l'Ouest
- Bilzese, Casa Nova et Casa à l'Ouest

La commune de Foce est desservie par la RD 65, d'Ouest en Est, reliant Sartène au hameau de Casa Nova, puis la RD 265, de Bilzese à Vignalella.

Ce niveau de desserte relativement faible, est significatif des communes rurales de l'intérieur. Cependant la partie occidentale de la commune est à une quinzaine de minutes du pôle de Sartène, Foce-Bilzese est une commune qui se caractérise par sa situation au sein d'un espace à dominante rurale et forestière.

On recense 146 habitants en 2015 pour une densité de 7,1 habitants/km<sup>2</sup>.

La croissance de la commune, bien que faible, se singularise par une certaine stabilité, on recense 40 habitants supplémentaires entre 1999 et 2019 (soit 2 habitants chaque année en moyenne).

# **PARTIE 1**

# **LE DIAGNOSTIC**

# **DE TERRITOIRE**

## Les données socio démographiques



### Une évolution démographique relative depuis 1990

En 2019, la commune de Foce, comptait 150 habitants (contre 146 en 2015). Entre 1990 et 2006, la commune a connu une croissance démographique relativement équilibrée, puisque l'on observe une augmentation de trente habitants. Cette croissance s'est atténuée depuis 2009, avec une moyenne de 2 habitants supplémentaires chaque année. Entre 1990 et 2006, la commune a connu une croissance démographique relativement équilibrée, puisque l'on observe une augmentation de trente habitants. Cette croissance s'est atténuée depuis 2009, avec une moyenne de 2 habitants supplémentaires chaque année.



	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2013-2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,8	2,3	1,8	0,7
Due au solde naturel en %	-2,3	-1,0	0,3	-0,3
Due au solde apparent des entrées sorties en %	4,1	3,4	1,5	1,0
Taux de natalité (‰)	1,1	1,0	7,3	4,6
Taux de mortalité (‰)	24,2	11,5	4,4	8,0



### Une croissance liée au solde migratoire

La population de Foce présente un certain nombre de caractéristiques et notamment en ce qui concerne son évolution et son accroissement au cours des vingt dernières années. En effet, les taux de variation de la population ont connu des évolutions, avec une baisse significative de la population entre les années 2010 et 2015 (le taux de variation étant passé de 2,3% à 0,8%). En ce sens, bien que la commune reste relativement attractive et voit sa population augmenter, ses dynamiques démographiques tendent à diminuer au cours des années. Nous pouvons toutefois observer sur la période 2013-2019 un ralentissement de la croissance démographique avec un taux de variation à 0,7%.

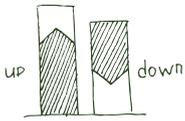
Autre constat, l'évolution démographique qu'a connue la commune s'explique en grande partie par la variation du solde migratoire : en effet, la croissance démographique observée depuis les années 1990 est essentiellement liée à l'installation de nouveaux ménages. Ces dynamiques, devraient cependant connaître des évolutions au cours des prochaines années, du fait notamment :

D'une variation de la population liée principalement au solde migratoire : bien que la période 2010-2015, présente un des taux de variation les plus faibles depuis 1968, il reste cependant le témoin d'une certaine dynamique démographique observable à l'échelle de la commune. Cette évolution devrait d'ailleurs s'intensifier du fait de la proximité de la commune avec le pôle urbain de Sartène. En effet, l'accès et la disponibilité immobilière et foncière s'avérant particulièrement complexes sur la commune de Sartène, on retrouve l'installation de jeunes ménages dans les communes limitrophes.

-D'une baisse significative du taux de mortalité (de 24,2% entre 1990-1999 à 5,4% entre 2012 et 2017)

-D'une nette diminution du taux de natalité, bien que ce dernier ait connu une augmentation singulière, au cours des vingt dernières années, il reste toutefois positif à l'échelle d'une commune rurale. Cependant, ces dynamiques démographiques ne permettent pas au solde naturel de la commune de se développer.

Cette approche souligne ici un premier enjeu, à savoir la capacité de la commune à renforcer voire maintenir son attractivité tout en assurant capacité d'accueil (foncier, réseaux).



## Une population relativement équilibrée

Les tranches d'âges les plus représentées en 2017 sur la commune de Foce sont celles des 30-44 ans (18%) et les 45-59 ans (27%).

Cette approche est liée notamment à l'arrivée de jeunes ménages depuis les années 1990 avec enfants, et reflète une structure équilibrée de la population.

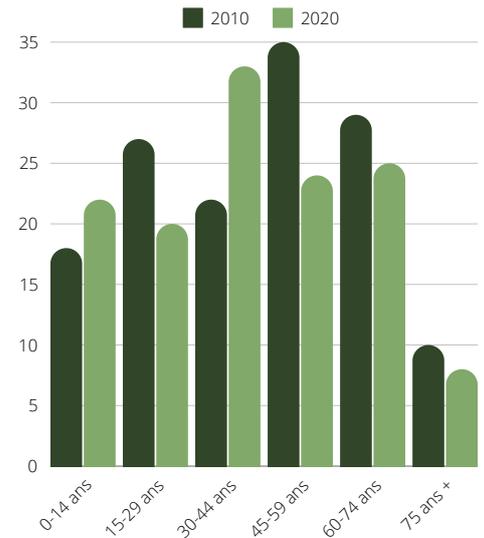
En effet, l'ensemble des tranches d'âges est représenté dans le bilan démographique de la commune.

D'autre part, on observe depuis 2010 :

Une diminution des personnes âgées et jeunes retraités, liée sans doute au manque d'infrastructure sanitaire et médicale, implantée dans les pôles de Sartène et Propriano.

Une augmentation des jeunes de 0-14 ans et des 30-44 ans, du fait notamment de l'accessibilité du foncier et de la proximité du pôle urbain de Sartène (comme expliqué précédemment)

Une diminution des jeunes actifs (15-29 ans) pouvant être associée à l'absence d'emplois et de dynamiques économiques sur le territoire.



## Une structure des ménages stable

On recense sur la commune de Foce 51 ménages en 2017 pour une population totale de 152 habitants.

Cette approche permet ainsi d'estimer à 2,3 personnes/ ménage. Cette estimation, largement au-dessus de la moyenne nationale (2,1 personnes/ ménage), permet ainsi d'avoir une vision cohérente quant à la structure des ménages de la commune.



## Des logements toujours plus grands

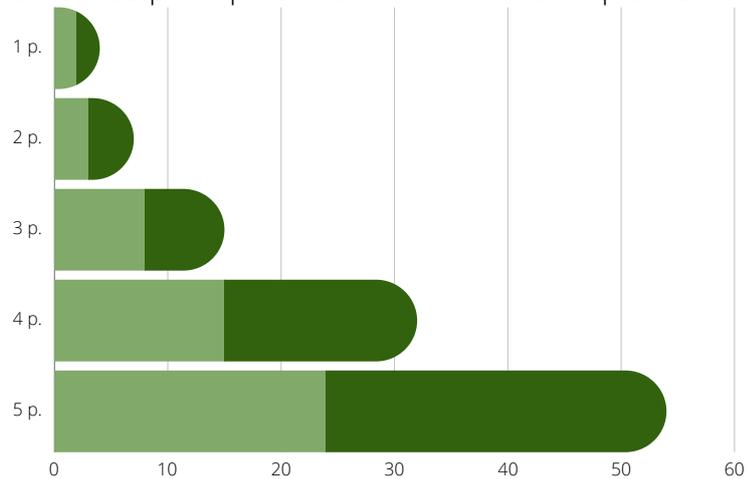
Le parc de logements, (résidences principales) est composé principalement de maisons (95,9%) et inclut dans la un nombre de pièces important (4 pièces et plus). Cette caractéristique du parc de logement est assez propre aux communes rurales en Corse. De ce fait, la taille moyenne d'une résidence principale sur la commune de Foce est 4,2 pièces en 2017. Bien que l'augmentation du nombre de logements concerne des logements de 5 pièces et plus, on observe également une augmentation de plus petits logements entre 2017 et 2017 (3 pièces), ce qui tend à montrer que les besoins en matière de logement tendent à évoluer, avec notamment des biens destinés aux jeunes ménages et aux couples avec un enfant / ou sans enfant.

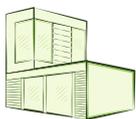
Pour rappel, construire uniquement de grands logements, peut entraîner à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande en logements allant à l'encontre de deux phénomènes sociaux.

-Le « desserrement des ménages », qui s'explique par la proportion de plus en plus importante de personnes seules (célibataires, veufs) et des foyers monoparentaux.

-Le « parcours résidentiel », qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements à leur situation (revenus), aux évolutions familiales (naissance, départ, décès) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

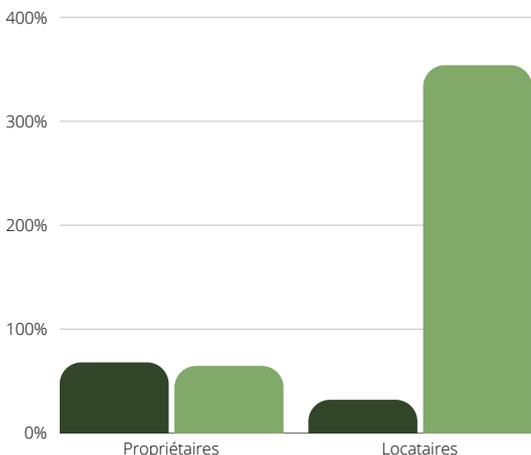
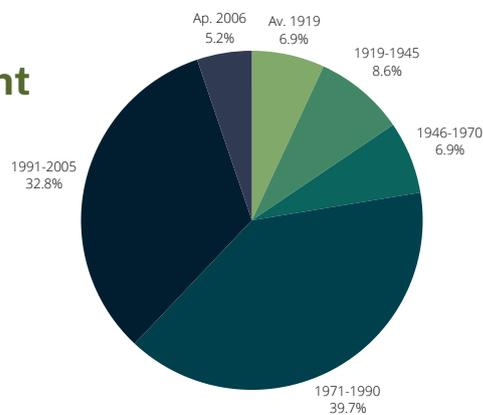
### Résidences principales selon le nombre de pièces





## Un parc de logements relativement récent

Le parc de logements de la commune de Foce est relativement récent. Bien que 40% des résidences principales aient été construites il y a plus de 40 ans, les dynamiques de croissances du parc se sont poursuivies jusqu'en 2017. Ainsi, sur les 66 résidences principales composant le parc de logements, on recense environ une dizaine de logements construits après 2013



## Une large majorité de propriétaires

L'analyse des statuts d'occupation du parc de logements révèle que la part des propriétaires est largement représentée. Ce constat est lié notamment au caractère peu diversifié de l'offre de logements mais également à l'accessibilité du foncier à l'échelle du bassin de vie (39€/m<sup>2</sup> - calcul effectué sur la base des ventes foncières et immobilières en cours pour la commune de Foce / Sartène : 99€/m<sup>2</sup>).

Malgré la large représentation des propriétaires, nous pouvons observer une tendance à la diminution de ces derniers (-2 points) et une nette augmentation du taux de locataires (+5,8 points). Cette évolution s'explique notamment par plusieurs phénomènes :

- D'une part, la réhabilitation et la mise en location du bâti ancien dans une logique de valorisation du patrimoine immobilier.
- D'autre part, par l'amorce d'un marché locatif lié à une offre insuffisante dans les communes limitrophes
- Enfin, un phénomène lié à la location saisonnière.

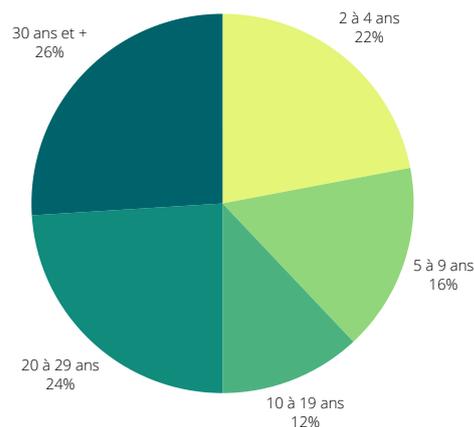


## Une population attachée à son village

L'ancienneté d'emménagement à Foce est remarquable puisque 61,6% de la population est installée depuis plus de dix ans sur le territoire. Parmi cette population, ce sont près de 40% des habitants qui sont installés depuis plus de vingt ans. En revanche, au sein de cette répartition, on peut observer que la part de population installée récemment à Foce représente presque 17% de l'ensemble des ménages. Cette approche permet de souligner plusieurs constats :

- On peut associer cette ancienneté des ménages par une forme d'attachement et d'appartenance à la commune ;
- Tandis que la part des ménages installée récemment sur le territoire peut correspondre à une population retraitée venue s'installer au village ainsi qu'une population composée de jeunes actifs, du fait de l'accessibilité du foncier.

## Ancienneté d'emménagement



# La situation socio-économique



## La population active

En 2017, le taux d'activité des 15-64 ans est de 78,8% soit 7 points de plus qu'en 2012. On recense ainsi 79 actifs sur la commune de Foce.

Parmi cette population, le taux de chômage a été évalué à 6,1% en 2017 et la part de retraités à 5,1% (en baisse depuis 2007, 12,2%).

Ce constat souligne ici le caractère dynamique de la commune et de sa population mais également une mobilité professionnelle importante.



## Une mobilité professionnelle importante

Parmi les actifs ayant un emploi en 2017, 67,1% travaillent dans une autre commune soit une cinquantaine d'actifs. La plupart travaille principalement dans la commune voisine, Sartène, ou dans les communes du bassin de vie (Propriano notamment).



## Dynamiques économiques

En 2017, on recense sur le territoire communal, neuf établissements actifs. Ces entreprises concernent majoritairement les secteurs du commerce et services (3 entreprises), de la construction (2 entreprises) ainsi que des activités spécialisées (3 entreprises).

Ces entreprises génèrent environ une dizaine d'emplois sur la commune.

# Mobilités & Déplacements



## Le réseau de voirie

La commune de Foce est desservie par la Route Départementale 65. Le maillage de la commune est assuré par le réseau de voies secondaires et se fait principalement à partir de cet axe qui dessert l'ensemble du territoire de la commune.



## Les déplacements

L'automobile a une place importante dans les modes de déplacement. En effet, sur les 64 ménages recensés, 93,8% d'entre eux possèdent au moins une voiture.

Cette approche s'explique d'une part, par la situation relativement isolée de la commune mais également par le vivier d'emplois sur le territoire communal limité, engendrant ainsi de nombreux trajets domicile-travail.

# PREVISIONS ÉCONOMIQUES & DEMOGRAPHIQUES

Conformément à l'article R 161-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des perspectives économiques et démographiques.

OBJECTIFS	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
POPULATION EN 2020	150 habitants	150 habitants	150 habitants
NOMBRE D'HABITANTS/AN	2 habitants/an	3 habitants/an	4 habitants/an
OBJECTIFS DE POPULATION INGÉREE	(+) 30 habitants	(+) 50 habitants	(+) 65 habitants
TAUX DE CROISSANCE	1,2	1,7	2,2
OBJECTIFS DE POPULATIONS - 2035	182 habitants	198 habitants	214 habitants
TAILLES DES MENAGES / LOGEMENT	2,3	2,3	2,3
OBJECTIFS DE LOGEMENTS	13	22	30

La commune de Foce a vu entre 1999 et 2017 sa population augmenter de 42 habitants. Cette croissance démographique (2,3 habitants/an) s'est accentuée notamment entre 2007 et 2012 pour maintenir un rythme régulier. Ainsi, nous pouvons estimer la population de Foce en 2022 à environ 155 habitants (projections calculées sur la base de 2 habitants par an).

Parmi les scénarii de développement proposés, on retrouve une croissance prévisionnelle annuelle de 2 à 4 habitants soit une croissance démographique estimée entre 30 et 65 habitants d'ici 2035.

-Scénario 1 : Croissance démographique actuelle de la commune au cours des dix dernières années, avec l'arrivée d'une trentaine d'habitants à l'horizon 2035.

-Scénario 2 : Hypothèse intermédiaire de croissance démographique, générant l'arrivée d'une cinquantaine d'habitants supplémentaires d'ici 2035. Cette évolution est représentative des communes rurales situées à proximité des polarités de proximité telles que Propriano et Sartène.

-Scénario 3 : Hypothèse de croissance démographique plus importante, révélatrice d'une certaine déprise démographique des pôles de proximité (Sartène notamment).

A chaque scénario proposé, est présenté un ordre global de logements nécessaires pour accueillir les futures populations.

Au vu des constats et caractéristiques exposés, les prévisions démographiques se basent sur le SCENARIO 2, avec un objectif de 198 habitants à l'horizon 2035. Cette projection correspond à l'installation d'environ 50 habitants soit un besoin de 22 logements supplémentaires.

# PREVISIONS ÉCONOMIQUES & DEMOGRAPHIQUES

Concernant de manière plus spécifique la destination et les modes d'occupation des logements projetés, il s'agit désormais de définir au vu des caractéristiques du parc de logements et des évolutions démographiques de la commune, quelle sera la part de logement permanent et celle des résidences secondaires.

Est définie comme résidence secondaire selon l'INSEE : « Une habitation servant notamment de logement de villégiature à ses propriétaires ou locataires, ceci uniquement pour des périodes courtes durant l'année ».

Concernant les modes d'occupation des logements observés sur la commune de Foce, il convient d'apporter des nuances entre :

-Les résidences secondaires « locales » : il s'agit de logements occupés régulièrement par des populations locales (ou dans la région d'une manière générale) et qui se rendent dans leurs résidences secondaires le week end. Cette approche rappelle ainsi une forme d'attachement au village, comme tradition.

-Les résidences secondaires « générales » : il s'agit de logements occupés régulièrement par des populations extérieures à la région, ne vivant pas à proximité de la commune et qui se rendent périodiquement dans leurs résidences secondaires.

	<b>Localisation principale du propriétaire et origine</b>	<b>Usage</b>	<b>Archétype</b>
Cas n°1	Corse	Familial, privatif, loisirs	Maisons de village, de campagne etc
Cas n°2	Hors de Corse et originaire (diaspora)	Familial, privatif, loisirs	Maisons de village, de campagne etc
Cas n°3	Hors de Corse et non originaire	Familial, privatif, loisirs	Résidence secondaire régulière
Cas n°4	Corse	Touristique, locatif et spéculatif	Appartements ou villas destinés à la location estivale
Cas n°5	Hors de Corse et originaire (diaspora)	Touristique, locatif et spéculatif	Appartements ou villas destinés à la location estivale
Cas n°6	Hors de Corse et non originaire	Touristique, locatif et spéculatif	Appartements ou villas destinés à la location estivale

Ainsi à partir des études et recherches réalisées dans le but de définir une typologie des résidences principales en Corse, la commune de Foce s'inscrit parmi les cas n°1 et 2 dans les modes de fonctionnement de ce parc de logements si spécifiques. L'analyse du Cadastre permet ainsi d'établir la répartition suivante : il peut être considéré ainsi que sur les 66 résidences secondaires recensées :

30% sont des résidences secondaires pouvant être associées au cas n°1 soit environ 17 logements

30% sont des résidences secondaires pouvant être associées au cas n°2 soit environ 17 logements

25% sont des résidences secondaires pouvant être associées au cas n°3 soit environ 14 logements

# PREVISIONS ÉCONOMIQUES & DEMOGRAPHIQUES

Cependant, depuis quelques années au regard de son cadre de vie et des dynamiques touristiques de son bassin de vie, on retrouve de nouvelles formes d'occupation des résidences secondaires (cas n°4 et 5) destinées à la location estivale. Cette représentation reste faiblement représentée à l'échelle du parc de la commune mais mérite toutefois d'être soulignée.

10% sont des résidences secondaires pouvant être associées au cas n°4 soit environ 6 logements

5% sont des résidences secondaires pouvant être associées au cas n°5 soit environ 3 logements.

Cette proportion permet ainsi de souligner ici le fait que la commune est un territoire attractif du fait de son cadre de vie exceptionnel mais également du fait qu'il s'agisse d'un lieu de villégiature fréquenté régulièrement et non pas uniquement une commune marquée par la saisonnalité estivale. Par conséquent, l'évolution de la carte communale devra ainsi tenir compte de ces caractéristiques du parc de logements.

Type logements	Nombre	Total
Résidences principales	22 logements	22 logements
Résidences secondaires (Maisons de village, campagne)	5 logements	7 logements
Résidences secondaires (régulières)	2 logements	

**PARTIE 2**  
**L'ÉTAT INITIAL DE**  
**L'ENVIRONNEMENT**

## Géologie & relief

La commune est située dans un grand massif granitique. Le relief est accidenté et les pentes sont fortes à très fortes. On observe des chaos granitiques et de très nombreuses pointes rocheuses.

Toutes les formes d'altération du granite sont présentes sur le territoire. La présence de blocs sur beaucoup de terrains limite naturellement la surface exploitable ou constructible. Au Sud de la RD 65, le massif montagneux est coupé par de profondes vallées creusées par des ruisseaux qui alimentent l'Ortolo et son affluent, le Melo. Ils marquent les limites Sud et Est de la commune. Les espaces ayant un relief peu accidenté sont rares et, le plus souvent, difficiles d'accès comme le Plateau de Paludo, au Nord-Ouest et le fond de vallée de l'Ortolo au Sud. Les populations se sont établies dans les zones les moins accidentées et à proximité de la RD 65.

## Hydrographie, adduction en eau potable & assainissement

### Hydrographie

Le territoire communal fait partie du bassin versant de l'Ortolo. Les ruisseaux permanents ou non sont nombreux et sculptent le relief de multiples talwegs et vallons. Ils alimentent, pour leur grande majorité, l'Ortolo. Sur ce fleuve, une retenue d'eau a été créée entre les confluences des deux principaux ruisseaux : le ruisseau de Caraglia et le ruisseau de Lampinu. A l'extrémité Ouest de la commune, la partie Nord de Foce, et le Tipponu font partie du haut du bassin versant du Rizzanese.

### Assainissement

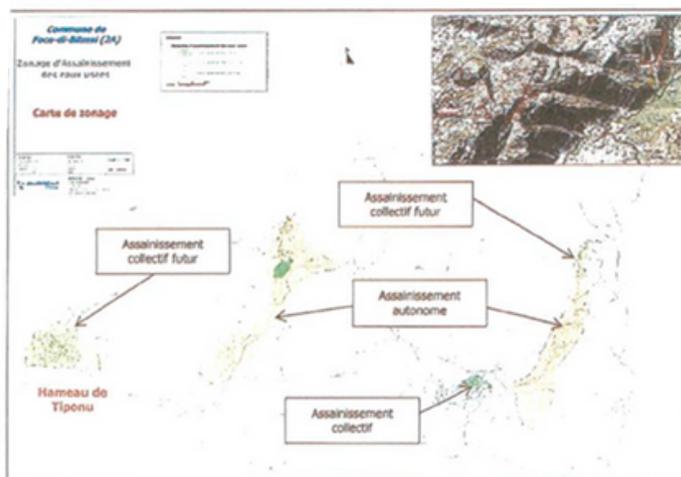
Un zonage assainissement a été élaboré sur le territoire de la commune de Foce et se distingue en trois zones :

- Un secteur en assainissement collectif
- Un secteur en assainissement autonome
- Un secteur en assainissement collectif futur.

Le projet d'assainissement collectif futur concerne notamment le hameau du Tipponu, mené par la Communauté de Communes du Sartenais-Valinco-Taravo, devrait permettre le raccordement via la création de réseaux de transferts, du Tipponu vers la commune de Sartène.

### Adduction en eau potable

Le Tipponu est alimenté en eau potable par le réseau AEP de Sartène. Foce est alimenté par des forages situés à proximité du terrain de football. Bilzese est alimenté principalement par les sources de Chjarbella et Casanli et secondairement par le forage de Casa.



# Le paysage : un espace minéral et forestier



## L'espace minéral

L'espace minéral est l'élément moteur du paysage. Des blocs rocheux se rencontrent aux bords de route, dans les espaces ouverts et sur les lignes de crêtes. Les chaos granitiques forment des masses irrégulières. Ces espaces participent à l'identité et au patrimoine naturel du territoire de la commune.



## L'espace forestier

L'espace forestier est immense et couvre près de 80% de la surface du territoire communal. Composé principalement de chênes verts et de chênes lièges. Ces éléments participent ainsi au paysage du territoire mais ne sont dans la majorité des cas pas ou peu entretenus.



## Les espaces ouverts

Les espaces ouverts situés à proximité des espaces urbanisés sont peu nombreux. Ce sont essentiellement des prairies et des espaces autour des constructions. Les zones agricoles sont souvent sous-exploitées et colonisées par une végétation arbustive.

Les potentialités agricoles sont sous-exploitées suite à une dérive agricole croissante depuis plus de soixante-dix ans. L'identification des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) met en exergue cette déprise et permettent également de localiser les potentialités agricoles réelles du territoire.



## Les espaces naturels

La commune de Foce-Bilzese n'est pas concernée par des protections ou inventaires environnementaux.



## Le patrimoine remarquable et les zones archéologiques

La commune de Foce-Bilzese possède sur son territoire cinq sites archéologiques datant de la période préhistorique, et deux sites médiévaux

Sites préhistoriques:

- Torracone
- Tipponu
- Punta di a Petra d'Arca
- Volpajo
- Punta Campana

Sites médiévaux:

- Capriona
- Suara

Périmètre Monument Historique :

- Castellu di Baricci



# Définition des Espaces Stratégiques Agricoles

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, il pourra « définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse » (art. L. 4424-11, II CGCT) au titre des espaces stratégiques. La loi précise que l'habilitation particulière concerne et ne peut concerner que « certains espaces géographiques limités », compte tenu de leur caractère stratégique au regard des enjeux de préservation et de développement qu'ils présentent.

Le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (carte n°9).

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales), chacun à leur échelle. Ils mettent en oeuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect :

- Du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif fixé au niveau du territoire régional, à savoir, garantir la préservation d'au moins 105 000 hectares et décliné commune par commune (Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B) ;
- Des critères alternatifs énoncés ci-dessus ; et en s'inspirant des modalités de transcription exposées dans le Livret IV, pages 46 et 47. Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en oeuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les Espaces Stratégiques Agricoles en tenant compte :
- de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles ;
- des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et d'installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;



## Méthode d'analyse et d'identification des ESA

Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ;
- ou
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.
  - des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;
  - des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs constructibles des cartes communales) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC ;
  - des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles.

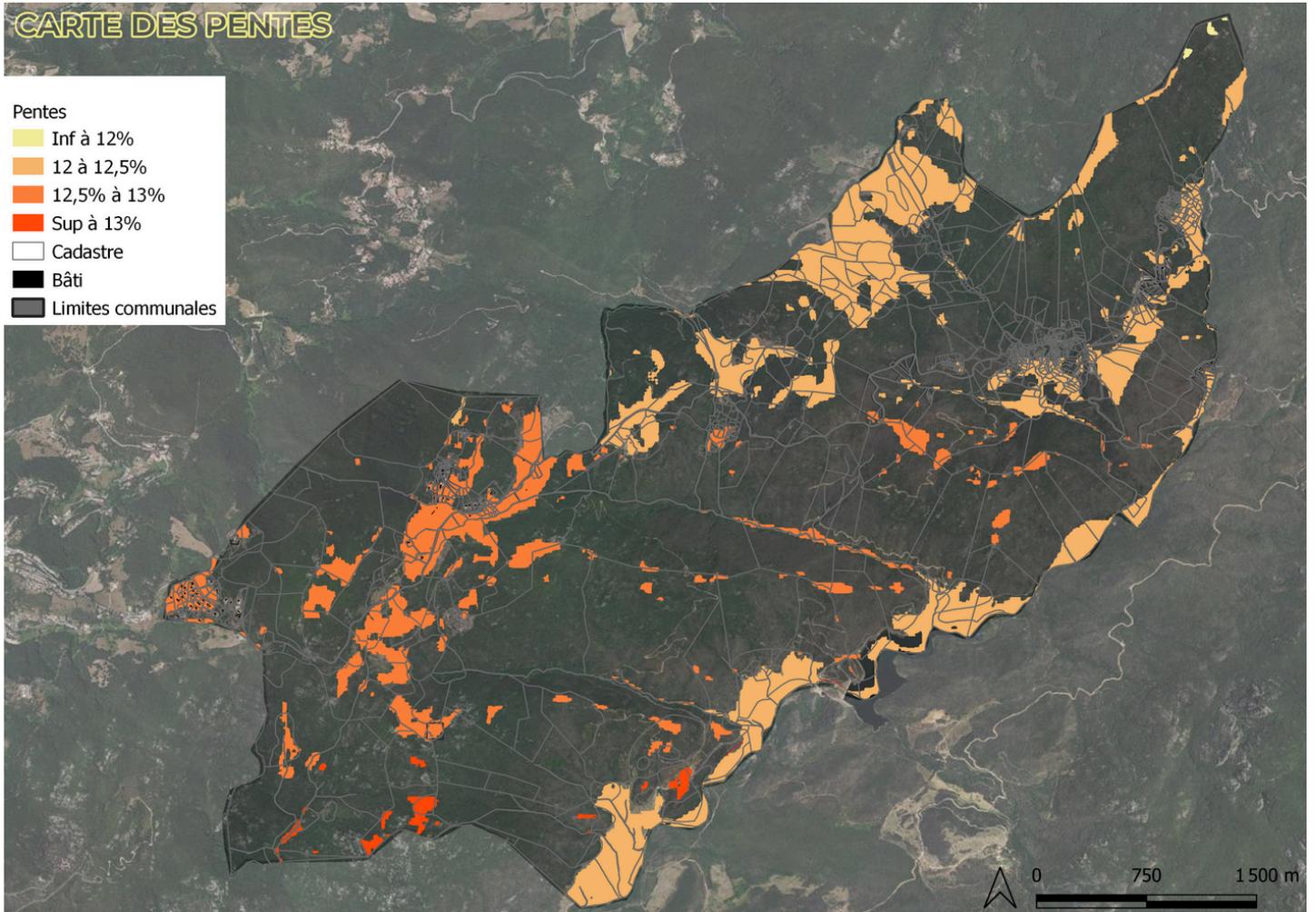
Afin de garantir, une vision cohérente du présent document d'urbanisme et d'assurer sa mise en compatibilité avec les prescriptions du PADDUC, l'identification des Espaces Stratégiques Agricoles a été définie à partir de la méthode suivante: D'une part, il s'agit d'identifier le caractère cultivable et les potentialités agronomiques des espaces à partir notamment de l'analyse de topographie du territoire. En effet, comme l'indique le règlement du PADDUC, seuls les espaces présentant une pente inférieure à 15% sont considérés comme cultivables. La présente étude s'est donc appuyée sur les cartes du MNT-RGE Alti (1 et 5 m) afin d'assurer la bonne lisibilité du territoire.



# Définition des Espaces Stratégiques Agricoles



## Carte des pentes





# Définition des Espaces Stratégiques Agricoles



## Carte des potentialités agricoles (SODETEG 1981)

### ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES DU PADDUC

#### Données générales

Tache urbaine [53.7 ha]

Cadastre

batiment

Limites administratives

#### ESA

Zone irriguée

#### SODETEG

01.Espaces cultivables [125.9ha]

02.Espaces cultivables potentialité moyenne [6.4 ha]

03.Espaces améliorables à forte potentialité pente inf.15 [59.7 ha]

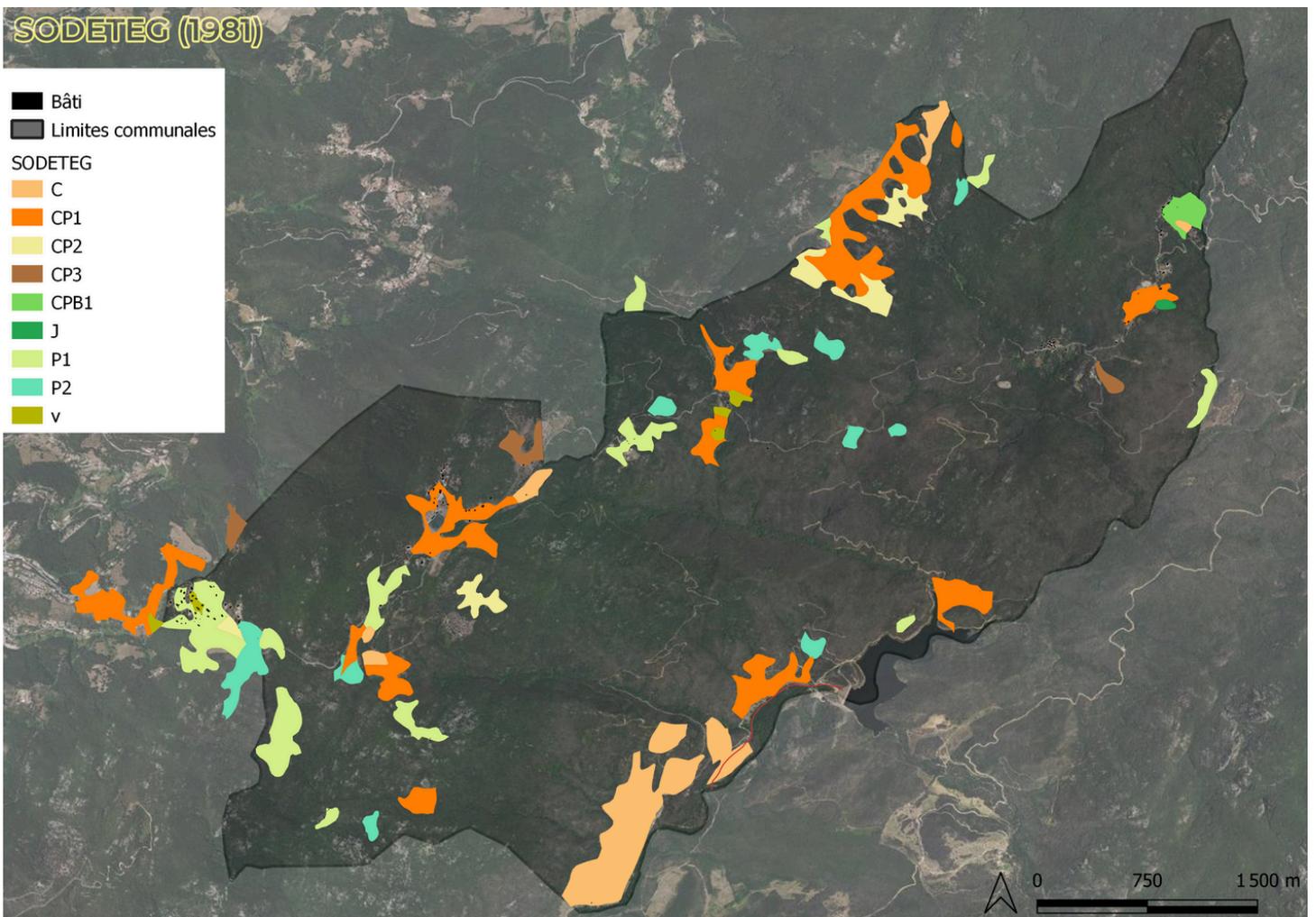
04.Espaces cultivés 1981 [59.8 ha]





# Définition des Espaces Stratégiques Agricoles

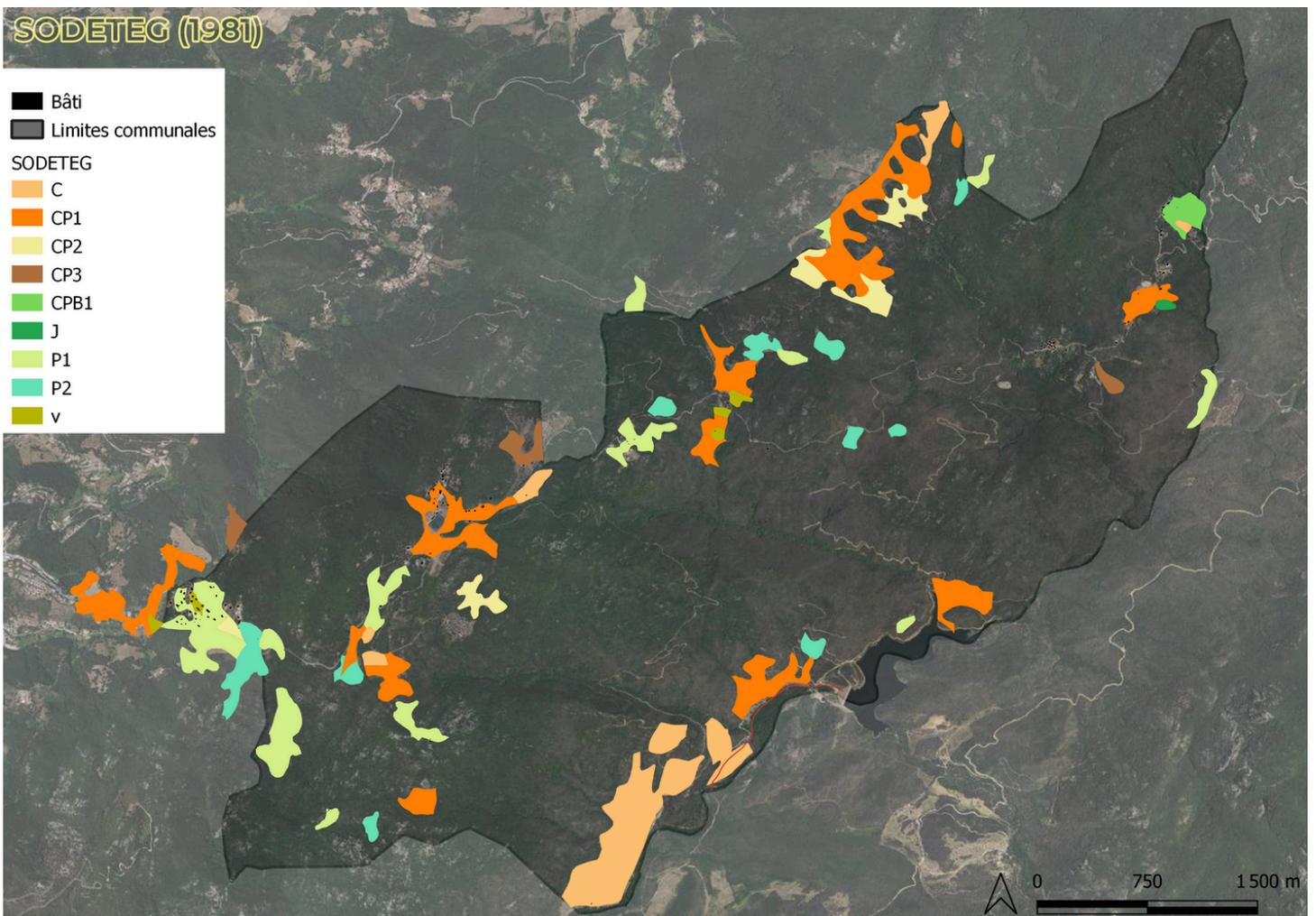
ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG <sup>70</sup> (étude pour un zonage agro- syvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GeODARC	
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	





# Définition des Espaces Stratégiques Agricoles

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG <sup>70</sup> (étude pour un zonage agro- syvo-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 - GeODARC	
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	



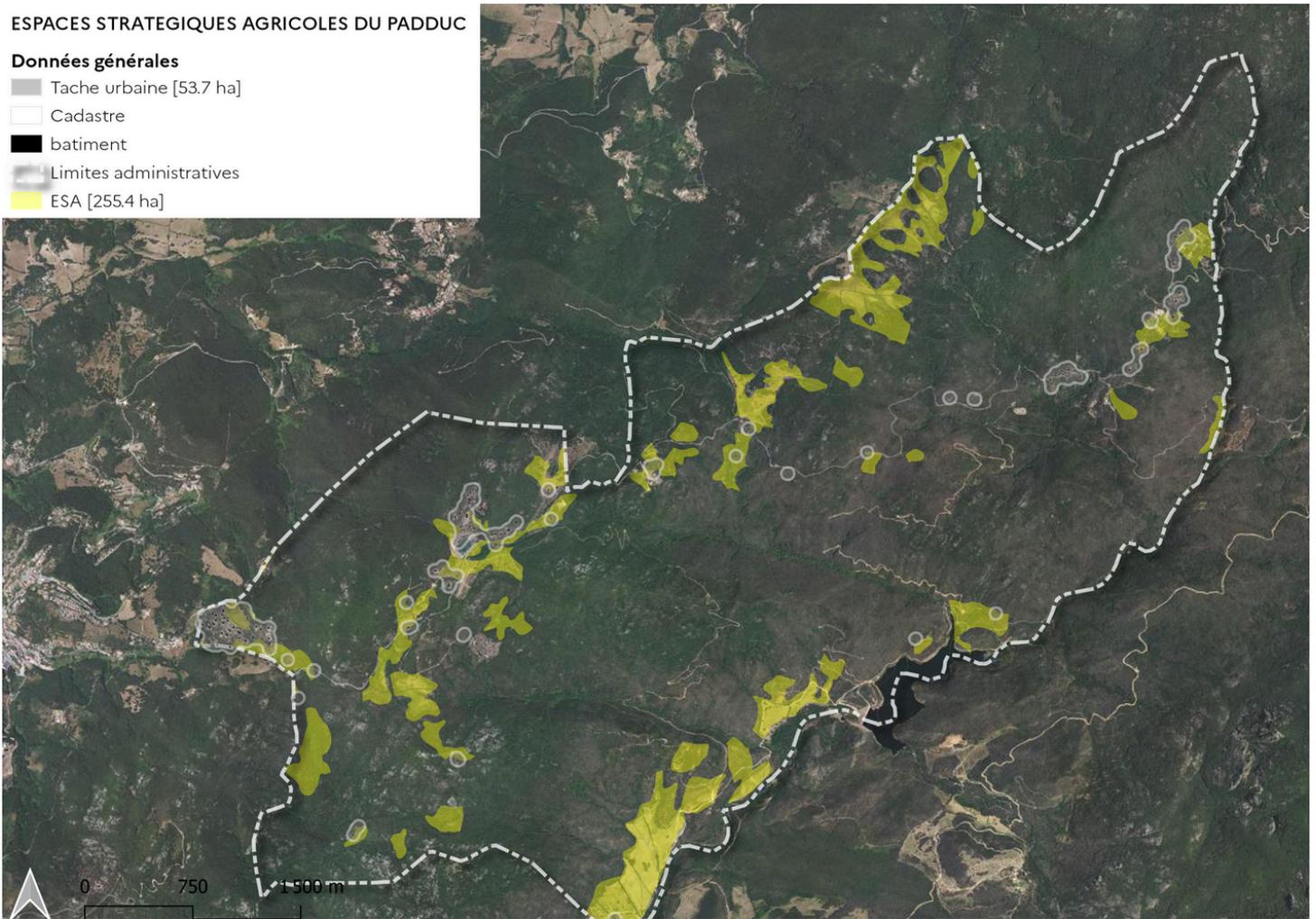


# Identification des ESA

## ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES DU PADDUC

### Données générales

- Tache urbaine [53.7 ha]
- Cadastré
- batiment
- Limites administratives
- ESA [255.4 ha]



L'application des critères conjuguée à des repérages de terrains a permis de recenser au total près de 255.4 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles.

Cette représentation cartographique a été précisée au regard de l'évolution des emprises bâties et artificialisées.



# Identification des ERPAT

À côté des Espaces Stratégiques Agricoles, le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des espaces à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application de la loi « Montagne ». À cet égard, l'article L. 145-3-I du code de l'urbanisme dispose que : 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. Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels.

## Méthode d'analyse et d'identification des ERPAT

Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels. Le PADDUC identifie les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle concernés à l'échelle du territoire régional qu'il couvre.

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, carte communales), chacun à leur échelle. Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des modalités de transcription exposées p. 46 et 47 du Livret IV. Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A ou en secteur non constructible (pour les cartes communales). Et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

La vocation agricole et pastorale des espaces est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. À cette fin la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation. Hors Espaces Stratégiques Agricoles, les espaces support d'une exploitation agricole sont classés en zone agricole ou en secteur non constructible des cartes communales. Les espaces support d'une exploitation forestière sont classés en zone naturelle et forestière.

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces améliorables à forte potentialité dont la pente est supérieure à 15%		P1+P2
Les espaces améliorables à forte potentialité	SODETEG (étude pour un zonage agro-sylvo- pastoral)	PB1+PB2
Les espaces améliorables à potentialité moyenne		P3+P4+PB3+PB4
Les espaces pour l'arboriculture traditionnelle		OL+CH
Les espaces améliorables pour l'arboriculture	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 15 à 30%
Les espaces pastoraux améliorables		Champ « TF_IFN » : AE, ZE au travers un masque sur le Niolu
Les espaces exploités et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures fourragères, légumières, fruitières, céréalières, les espaces naturels à vocation pastorale comprenant les alpages ou estives et les zones de parcours	Observations locales	Champ « TF_IFN » : 49, 69 au travers un masque de la lisière de la Plaine Orientale et les pentes de 15 à 30%

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables. Les documents d'urbanisme locaux justifient de la réalisation de l'ensemble de ces conditions. En outre, ils doivent justifier du périmètre agricole à déclasser et ils peuvent s'appuyer à cet effet sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole de préférence de dimension intercommunale ou équivalent qui prévoient des mesures de compensation, notamment sous la forme de :

- Zones Agricoles Protégées (ZAP) ;
- Périmètres de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains ;
- Politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination agricole ;
- Réalisation d'infrastructures ou d'équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité agricole locale (ex : piste, réseaux d'eau, réseaux d'électricité...);
- Mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que d'outils de gestion.



## Identification des ERPAT

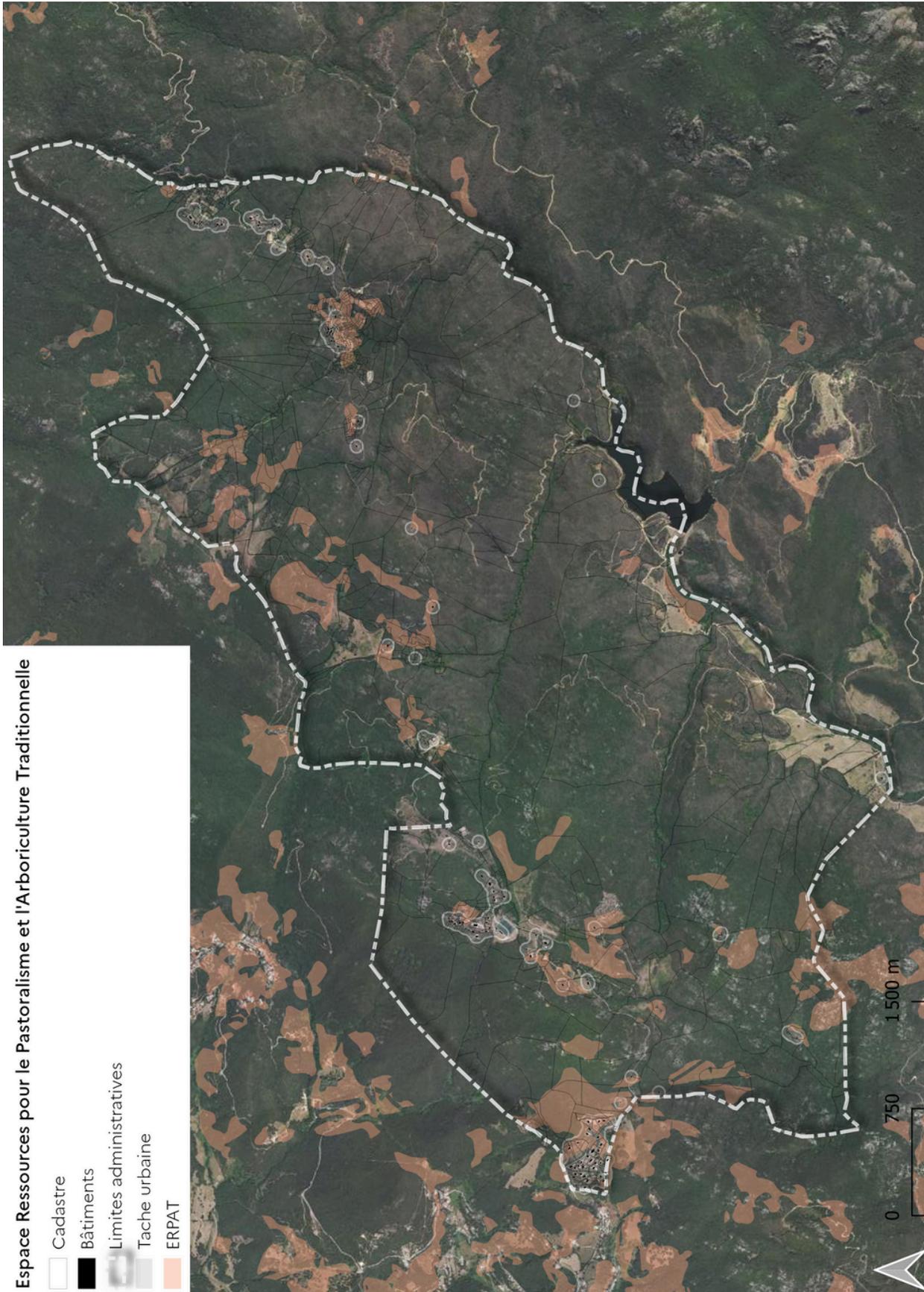
La mise en compatibilité des documents d'urbanismes avec le PADDUC peut s'appuyer sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale et de la mise en œuvre effective d'un processus de protection et de compensation concourant à la mobilisation ou à la viabilisation de la zone agricole

Seules sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.
- La réfection et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, conformément à la réglementation en vigueur et à la triple condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ; le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation...).



# Identification des ERPAT



**PARTIE 3  
EXPLICATION DES  
CHOIX RETENUS  
POUR LA  
DELIMITATION DES  
SECTEURS  
CONSTRUCTIBLES**

# Introduction

L'analyse des zones constructibles de la Carte Communale sur l'ensemble de la commune a établi des capacités urbanisables relativement équilibrées et ce malgré les contraintes topographiques du territoire communal.

Un des objectifs majeurs de la révision de la Carte Communale est avant tout de concentrer l'urbanisation future dans le secteur du village afin de permettre un développement urbain cohérent et soucieux des formes villageoises traditionnelles.

Au vu des constats, les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées sont :

- Privilégier et renforcer le développement de l'urbanisation en priorité sur les hameaux tout en maintenant les formes urbaines et architecturales présentes.
- Affiner l'évaluation des capacités urbanisables dans le cœur villageois au regard des contraintes topographiques et d'équipements, afin de rendre des zones constructibles réelles sans affecter les formes originelles du village.
- Circonscrire le développement urbain en dégagant de nouveaux terrains constructibles au sein des cœurs de hameaux et en continuité de l'existant afin de permettre un développement urbain cohérent et des continuités urbaines



## Bilan de la carte communale

Entre 2011 et 2017, la commune comptabilise une vingtaine de nouvelles constructions, situées essentiellement dans les hameaux du Tipponu et de Foce. L'urbanisation se développe ainsi en continuité des hameaux existants au sein desquels on retrouve une certaine dynamique d'environ 4 constructions par an<sup>[1]</sup>. La surface consommée pour de l'habitat est de près de 900m<sup>2</sup><sup>[2]</sup> (VRD inclus), cette approche est liée notamment aux caractéristiques géographiques du territoire et notamment les contraintes liées au relief.

A noter qu'un raccordement au réseau d'assainissement collectif est en cours d'opération ce qui devrait permettre ainsi de renforcer la capacité d'accueil du territoire communal.



## La révision de la carte communale

La volonté des élus lors de la mise en révision de la carte communale de Foce était de;

- Renforcer le potentiel de développement du village et de son tissu urbain
- Permettre le développement d'une continuité urbaine entre les différentes entités urbaines
- Prendre en compte des évolutions liées à la rétention foncière

[1] Sources: INSEE (2006-2015) RP2006 à RP2015 exploitations principales et SITADEL

[2] Taille moyenne logement hors VRD: 700m<sup>2</sup> - calcul sur la base des autorisations d'urbanisme approuvées recensées

# L'ANALYSE DES FORMES URBAINES

Le présent document doit identifier et délimiter les typologies d'espaces urbanisés du territoire communal afin de définir les formes d'urbanisation à partir desquelles devra être réalisé le zonage de la Carte Communale.

Pour ce faire, cette étude s'est appuyée sur la méthode suivante :

1. L'identification des tâches urbaines intégrées au territoire communal en définissant un tampon de 50 mètres<sup>[1]</sup> autour du bâti existant. Cette approche permet ainsi de définir un ensemble urbanisé relativement continu et esquissé au regard des formes topographiques et géographiques du territoire. Pour ce faire, une méthode technique et cartographique est utilisée, permettant ainsi de regrouper les bâtiments entre eux et de remplir les « vides » dans l'emprise urbaines. Cette méthode s'appuie sur deux phases :

- Une enveloppe urbaine est produite à partir de la base des bâtiments de référence, et s'effectue en deux phases, une première consiste à créer un tampon de 50 mètres autour de chaque bâtiment et d'assembler tous les tampons entre eux.
- Phase d'érosion, réduit de 25 mètres l'enveloppe l'assemblage obtenu.

2. L'analyse de la densité du bâti, permet d'identifier les « noyaux » villageois de la commune au sein desquels on observe une certaine continuité voire contiguïté du bâti. Ces noyaux seront par la suite analysés de manière plus précise afin de voir s'il s'agit de bourgs, de villages, hameaux ou encore groupes de constructions. Par ailleurs, il est important de souligner que l'identification de ces noyaux villageois sont constitutifs également de l'identité du territoire de Foce.

3) Enfin, cette méthode s'appuie sur l'analyse de la capacité d'accueil des formes urbaines retenues à travers plusieurs critères et éléments d'observation:

- D'une part, il a fallu analyser les potentialités de renforcement urbain des formes urbaines, en identifiant le foncier réellement disponible (topographie, accessibilité, réseaux etc).
- D'autre part, cette analyse repose également sur l'identification des projets en cours et autorisations d'urbanisme accordées, afin de mettre en évidence les secteurs à densifier ainsi que les « dents creuses » du tissu urbain.

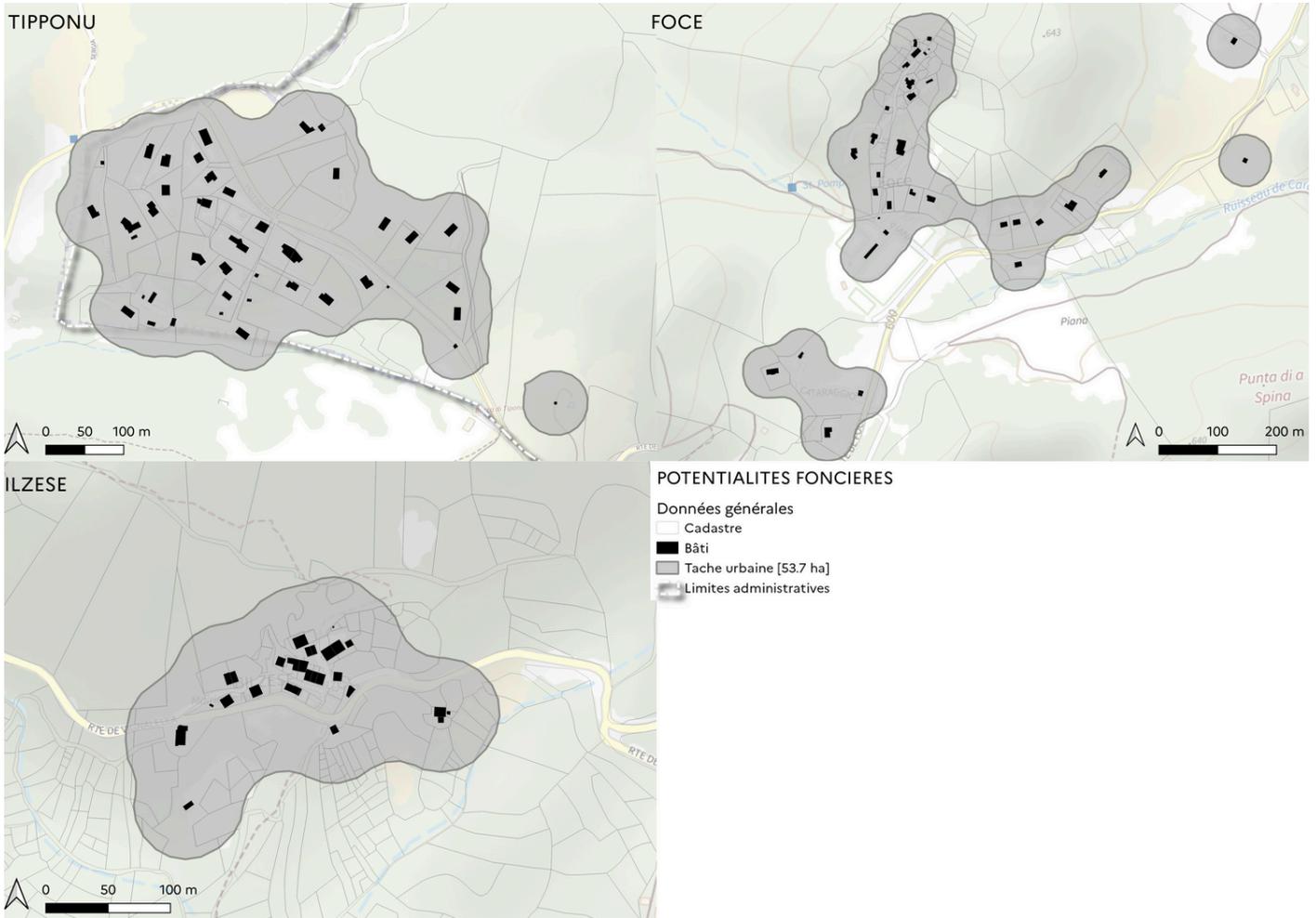
Ces éléments de méthode doivent permettre ainsi d'identifier le potentiel de développement réel des formes urbaines et notamment leur capacité à accueillir de nouvelles constructions.

Dans le cas contraire, il s'agira d'opérer une extension de l'urbanisation, en continuité de l'existant, afin d'une part de répondre aux objectifs de développement mais également de favoriser le maintien de formes urbaines harmonieuses, cohérentes.

# L'ANALYSE DES FORMES URBAINES



## Définition de la tache urbaine

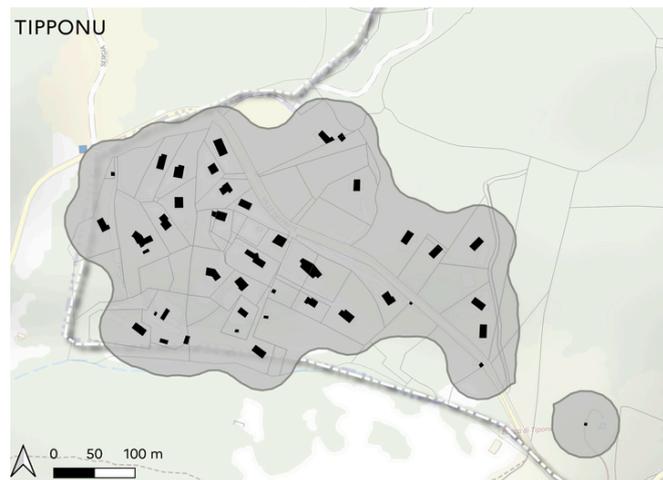




## Tipponu

Il s'agit du hameau le plus récent de la commune, témoin d'une évolution des formes d'habitat, tant du point de vue de son architecture, que par son fonctionnement. En effet, ce secteur est limitrophe avec la commune de Sartène et bénéficie ainsi, des influences et de ce pôle urbain. Il s'agit ainsi des secteurs les plus dynamiques de la communes, puisque concentrant une grande partie des nouvelles constructions et demandes d'autorisations d'urbanisme.

Composé principalement de constructions à usage d'habitation, notamment des maison individuelles, ce secteur présente une urbanisation relativement récente (environ 30-40 ans) dont les dynamiques perdurent encore aujourd'hui. Les caractéristiques de l'habitat, observées sur ce secteur, présentent des formes architecturales relativement modernes, mais sans pour autant bénéficier d'attraits remarquables. Bien que l'ensemble des constructions présente une organisation relativement groupées, la densité bâtie reste faible à l'échelle de la commune. Il s'agira ainsi de renforcer le développement urbain afin de limiter l'étalement urbain tout en créant des formes urbaines cohérentes. On retrouve une trame viaire relativement dessinée à l'échelle du secteur, constituée principalement d'une voie secondaire à sens unique desservant l'ensemble des constructions de manière directe (implantation des constructions le long des axes de desserte) et indirecte (impasse et implantation des constructions en fin de desserte). Enfin, on remarque l'absence d'espace public au sein de ce secteur, limitant ainsi la fonctionnalité de Tipponu, à un usage uniquement résidentiel, constitué principalement d'espaces privatifs. Au regard de ses caractéristiques, ce secteur peut être considéré comme un « groupe de constructions d'habitations existants » et donc comme un espace urbanisé au regard de la Loi montagne et du PADDUC. En ce sens, cette forme urbaine devra faire l'objet d'un renforcement urbain (par densification ou extension en continuité de l'urbanisation existante) afin de créer une forme urbaine cohérente, limitant l'étalement urbain. En effet, bien que composé en majorité de logements individuels, ce secteur présente toutefois une organisation relativement lisible du bâti. De plus, ce secteur va également être desservi par un réseau d'assainissement collectifs, qui pourra au regard des formes et implantation du bâti renforcer la compacité et permettre par conséquent une densification intégrée aux formes urbaines et paysagères.





Critères	Indicateurs		Analyse
La structure bâtie: nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de constructions à apprécier en fonction du contexte local		<i>Vingtaine de constructions regroupées et implantées le long de l'axe structurant (RD 65)</i>
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi de la configuration des lieux		<i>Densité relativement faible mais présentant une organisation des constructions groupée</i>
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire		<i>Compacité du bâti relative au vu du caractère individuel des constructions à usage d'habitation</i>
	L'orientation de l'urbanisation		<i>Résidentielle</i>
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti		<i>Limites administratives (fin du territoire communal) et limites issues de la topographie et du relief du secteur</i>
	La continuité urbaine		<i>Relativement lisible sur la partie aval du Tipponu, et plus diffuse sur la partie amont, récemment</i>
Le voisinage immédiat: contexte paysager	La localisation des constructions existantes		<i>Intégrée aux formes du relief</i>
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles		<i>Présence de rupture naturelle du fait du caractère de la présence d'espaces verts et de par les formes du relief</i>
La nature et fonction de l'urbanisation	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire/collective)		<i>Résidentielle pavillonnaire principalement</i>
	Urbanisation industrielle		<i>Néant</i>
L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès		<i>Oui</i>
L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	<i>Très bonne</i>
		Qualité des réseaux	<i>Très bonne</i>



## Foce

Foce apparaît comme un des noyaux historiques de la commune avec le secteur de Bilzese. En effet, le bâti s'est développé le long de la route du belvédère, en épousant ainsi les formes abruptes du relief. On retrouve ainsi au sein de cette organisation originelle du bâti, une concentration et une certaine mitoyenneté des constructions, formant ainsi une qualité esthétique et architecturale certaine. Le développement récent de l'urbanisation, a orienté les formes d'implantation du bâti le long de l'axe de la RD 65, avec un tissu urbain plus lâche et une densité des constructions moins importante. Foce, tout comme le Tipponu, est un des secteurs les plus dynamiques, du fait de sa proximité avec le pôle de Sartène, et concentre également une partie des nouvelles constructions et demandes d'autorisations d'urbanisme. Ce secteur présente également une certaine hétérogénéité dans ses formes urbaines et architecturales. En effet, on retrouve d'une part un habitat ancien, présentant des modes d'implantations et des matériaux traditionnels (gabarit, habillage en pierres), situé principalement sur les hauteurs du secteur. D'autre part, on retrouve des constructions plus récentes, au fur et à mesure que l'on se rapproche de la RD 65. Ces constructions sont marquées par des formes et modes d'implantations modernes, issus d'une fonction pavillonnaire.

La forme urbaine de Foce est ainsi scindée en trois poches d'urbanisation bien distinctes:

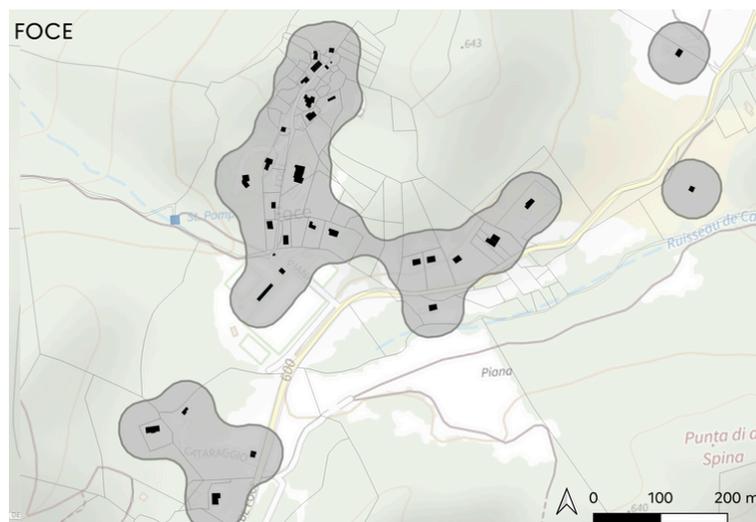
- Le noyau originel de Foce,
- Son développement en direction de Bilzese
- Son développement vers Sartène

Enfin, ce secteur est relativement bien pourvu, en matière d'espaces publics; on

retrouve notamment :

- Le terrain de football de la ville de Sartène,
- Une aire de loisirs
- Une chapelle et une place publique
- Des espaces arborés (la pinède attenante au stade) et le point de vue du belvédère

En ce sens, le secteur de Foce, tant par sa situation de noyau historique de la commune que par la présence d'espaces publics et au vue de l'organisation du bâti, peut être considéré comme un hameau. (PADDUC, Livret IV, Orientations règlementaires, p.118)





### CARACTERISTIQUES DU HAMEAU

Caractéristiques		Implications	Analyse	
Le tissu urbain	La taille	Le hameau a une taille relativement modeste, en hauteur comme en emprise au sol	Taille modeste issue des contraintes topographiques	
	Le regroupement des constructions	Le tissu urbain du hameau est dense et compact	Tissu urbain dense, continuité voire continuité du bâti	
	La frame urbaine structurée	Le hameau dispose d'une organisation interne clairement identifiable	Organisation issue des modes de développement anciens, longeant la route RD65	
	La présence d'espaces non bâtis	Les espaces privatifs doivent être de taille réduite	Oui	
Le hameau comporte des espaces public, lieux de sociabilité		Oui		
Le fonctionnement du hameau	La destination des constructions	Le logement	Les bâtiments à usage d'habitation correspondent à de l'individuel groupé et à du collectif. La résidence principale doit être privilégiée	Oui
		Le bâti destiné aux activités et services	Le hameau ne peut être exclusivement voué au logement	Non - espaces et équipements publics présents (église, place, mairie)
	Les voies et équipements structurants	Les cheminements piétons	Entre les espaces bâtis et non bâtis mais aussi entre les espaces publics et les espaces privés	Oui, l'ensemble du secteur est desservi
		Les voies d'accès aux véhicules	Le hameau ne doit pas être enclavé	Non



## Bilzese

Bilzese apparaît comme le second noyau originel de la commune de Foce. En effet, le bâti est groupé et épouse le relief, sous formes de terrasses organisées sur les versants de la Punta di Forcone. La densité des constructions est importante, marquée notamment par une certaine mitoyenneté et continuité du bâti.

Ce secteur présente un bâti remarquable tant du point de vue de sa morphologie urbaine que de part ses formes architecturales. Ces éléments participent ainsi au caractère remarquable de ce secteur, aux formes traditionnelles.

On retrouve également des petits jardins aménagés qui occupent les espaces disponibles.

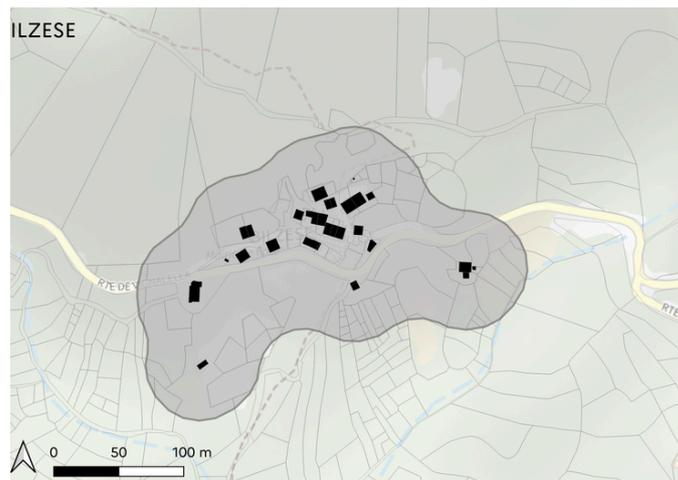
Cependant, l'isolement de cette entité urbaine, conjuguée au caractère rural et montagnard de la commune, participe ainsi à une certaine déprise de ce secteur.

En effet, à l'instar du hameau de Foce et au secteur du Tipponu, Bilzese ne présente pas les mêmes dynamiques en matière de développement et d'urbanisation.

En revanche, Bilzese concentre la majeure partie des équipements publics et caractéristiques d'un village, puisque l'on retrouve notamment la présence de :

- la Mairie
- D'une église et d'un cimetière
- D'espaces publics (jardins, aménagements paysagers etc).

En ce sens, le secteur de Bilzese, tant par sa situation de noyau historique de la commune que par la présence d'espaces publics et au vue de l'organisation du bâti, peut être considéré comme un hameau. (PADDUC, Livret IV, Orientations règlementaires, p.118)



### CARACTERISTIQUES DU HAMEAU

Caractéristiques		Implications	Analyse	
Le tissu urbain	La taille	Le hameau a une taille relativement modeste, en hauteur comme en emprise au sol	Taille modeste issue des contraintes topographiques	
	Le regroupement des constructions	Le tissu urbain du hameau est dense et compact	Tissu urbain dense, continuité voire continuité du bâti	
	La frame urbaine structurée	Le hameau dispose d'une organisation interne clairement identifiable	Organisation issue des modes de développement anciens, longeant la route RD65	
	La présence d'espaces non bâtis	Les espaces privatifs doivent être de taille réduite	Oui	
Le hameau comporte des espaces public, lieux de sociabilité		Oui		
Le fonctionnement du hameau	La destination des constructions	Le logement	Les bâtiments à usage d'habitation correspondent à de l'individuel groupé et à du collectif. La résidence principale doit être privilégiée	Oui
		Le bâti destiné aux activités et services	Le hameau ne peut être exclusivement voué au logement	Non - espaces et équipements publics présents (église, place, mairie)
	Les voies et équipements structurants	Les cheminements piétons	Entre les espaces bâtis et non bâtis mais aussi entre les espaces publics et les espaces privés	Oui, l'ensemble du secteur est desservi
		Les voies d'accès aux véhicules	Le hameau ne doit pas être enclavé	Non

# POTENTIALITES FONCIERES RÉELLES

## Méthode d'analyse foncière

Afin d'analyser la capacité d'accueil réelle de la commune et notamment en ce qui concerne ses potentialités foncières réelles, la présente étude vise à déterminer si ces capacités résiduelles répondent aux objectifs de développement prévus par la commune. L'analyse des potentialités foncières réelles s'est appuyée sur les étapes suivantes :

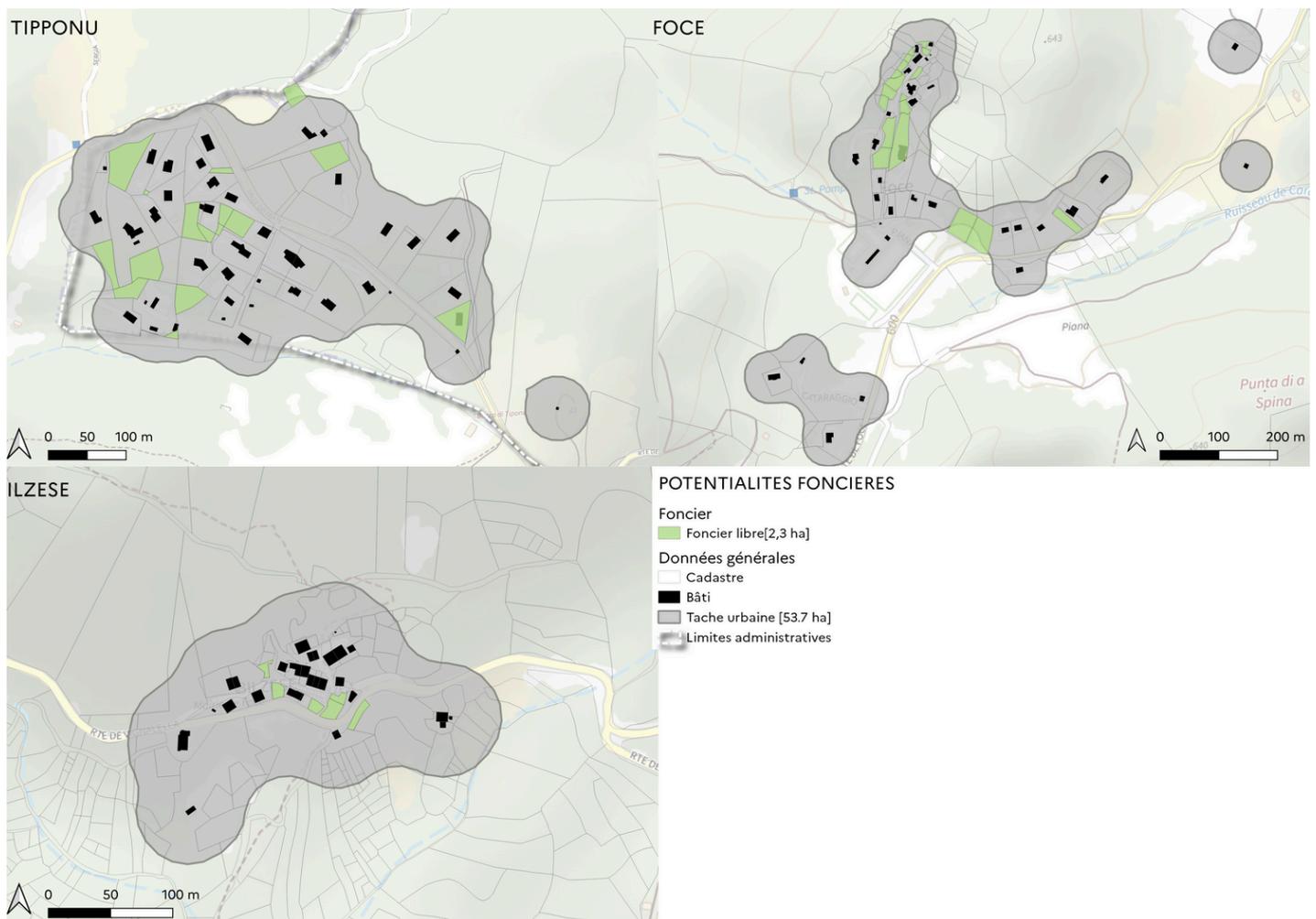
### 1 Identification et évaluation du foncier dans les formes urbaines délimitées

Ce sont près de 2,3 hectares de foncier potentiellement disponible qui ont été recensés. Afin de préciser et d'avoir une appréciation réelle et cohérente de ces potentialités foncières, ce recensement a été affiné à partir :

- D'une évaluation des surfaces parcelaires en situation d'indivision (parcelle de plus de 4 propriétaires) ne pouvant ainsi être urbanisées à l'horizon des dix prochaines années.
- Des autorisations d'urbanisme délivrées durant la phase de révision de la carte communale.

Cette analyse a permis ainsi d'identifier 2,3 hectares de foncier réellement disponible dans les parties actuellement urbanisées du territoire communal.

L'évaluation des potentialités foncières identifiées dans les formes urbaines ne permet pas d'atteindre les objectifs de développement (34 logements supplémentaires à bâtir) de la commune. Afin de permettre un développement équilibré du territoire, un projet d'extension des formes urbaines devra être opéré.



## 1 Analyse de la capacité d'accueil

La commune de Foce présente des caractéristiques géographiques, paysagères, urbaines et architecturales remarquables, du fait notamment à ses modes et formes d'implantation. Cependant, cette configuration contraint le développement de l'urbanisation à s'adapter aux formes géographiques du territoire et par conséquent offre des coupures d'urbanisation relativement étendue.

L'enjeu de cette analyse est de déterminer la capacité d'accueil de la commune, au sein des formes urbaines identifiées afin de justifier les évolutions apportées au découpage des secteurs constructibles.

Critères du PADDUC visant à définir la capacité d'accueil du territoire dans l'optique d'un projet d'extension de l'urbanisation (Livret IV, Orientations règlementaires, p.26)

Liste des critères à prendre compte pour déterminer la capacité d'accueil		Analyse
Evaluation des disponibilités foncières considérant	Les espaces naturels à préserver	4,6hectares de foncier disponible à l'intérieur des formes urbaines et en continuités de l'existant
	Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières	
	Les espaces rendus inconstructibles par des risques naturels ou technologiques	
Capacité en nombre d'hébergements restants à construire en prenant en compte les formes urbaines	Evaluation des possibilités de densification au sein des formes urbaines autres que les agglomérations et villages	
	Evaluation des possibilités de densification et d'extension dans les agglomérations et villages	
Quantification du besoin en services induit par cette urbanisation nouvelle, au de-là de la seule nécessité de la mixité des fonctions urbaines inhérentes au respect de la forme urbaine	- Infrastructure d'accueil: construction d'un parking en coeur de village - Réhabilitation du patrimoine de la commune (fontaines, mobilier etc) - Réhabilitation de la Mairie, salle polyvalente	
Quantification du besoin en équipements et infrastructures publics en rapport avec la capacité et la qualité des équipements et infrastructures existants (EDF, assainissement, telecom, eau, routes	- Réseaux AEP en cours: - Réseaux eau potable	

# POTENTIALITES FONCIERES RÉELLES

<p>Evaluation des coûts de fonctionnement et d'investissement pour les collectivités concernées</p>	<p>Néant</p>	
<p>Etat qualitatif et quantitatif des ressources locales en eau</p>	<p>Rénovation complète du réseau d'eau potable - optimisation de l'utilisation de la ressource (rénovation captage, réservoirs, suivi de la production et des consommations)</p>	
<p>Impact environnemental</p>	<p>Intégration paysagère et respect du caractère des lieux</p>	<p>Néant</p>
	<p>Impact sur l'état de préservation des milieux naturels</p>	<p>Respect des formes topographiques et naturelles du site</p>
	<p>Impact en matière de fréquentation des sites préservés et conséquences</p>	<p>La zone urbaine n'est pas concernée par des mesures de préservation</p>
	<p>Impact sur la qualité de l'eau</p>	
	<p>Equilibres entre secteurs urbanisés, zones naturelles et agricoles</p>	<p>Urbanisation en continuité de l'existant - concentration et densification des secteurs urbanisés</p>
	<p>Impact en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre, notamment à travers l'études des conséquences en matière de transport</p>	<p>Néant</p>
	<p>Incidences en matière de risques naturels et technologiques</p>	<p>Néant</p>
	<p>Gestion des déchets</p>	<p>Intercommunale</p>
<p>Impact social</p>	<p>Mixité sociale</p>	<p>Espaces publics, patrimoine, continuité urbaine, densification urbaine, agriculture, paysage et morphologie urbaine sont autant de caractéristiques du territoire favorisant le lien social et la mixité sociale</p>
	<p>Mixité des fonctions et usages urbaines favorisant le lien social</p>	

Risques naturels encourus pouvant limiter ou conditionner le projet		Néant
Orientations et dispositions du PADDUC	Trame verte et bleue	Non
	Forte protection (site inscrit et classé)	Oui
	Espaces Stratégiques Agricoles	Identification en dehors des formes urbaines identifiées
	Principes d'urbanisation	Loi Montagne - le projet de développement de l'urbanisation de la commune répond aux principes d'extension de l'urbanisation en continuité du village et répond également aux enjeux de renforcement urbain

Le projet d'extension de l'urbanisation des formes urbaines identifiées s'inscrit ainsi dans les besoins et la capacité d'accueil du territoire. En effet, la commune de Foce a entrepris un certain nombre de travaux et d'aménagements visant à renforcer sa capacité d'accueil tout en respectant les grands équilibres environnementaux, paysagers, géographiques de son territoire.

Ce projet d'extension de l'urbanisation a plusieurs objectifs :

-D'une part de circonscrire le développement urbain des hameaux de Foce et de Bilzese, en intégrant dans le périmètre constructible le foncier situé soit dans les parties actuellement urbanisées, soit le foncier situé en proximité immédiate. Cette orientation de l'urbanisation devrait permettre ainsi de renforcer l'armature urbaine de la commune.

-D'autre part, de densifier les secteurs urbanisés afin de renforcer la cohérence urbaine du secteur du Tipponu tout en respectant les formes topographiques et la géographie du territoire.

# LA ZONE CONSTRUCTIBLE

Le travail effectué a permis de :

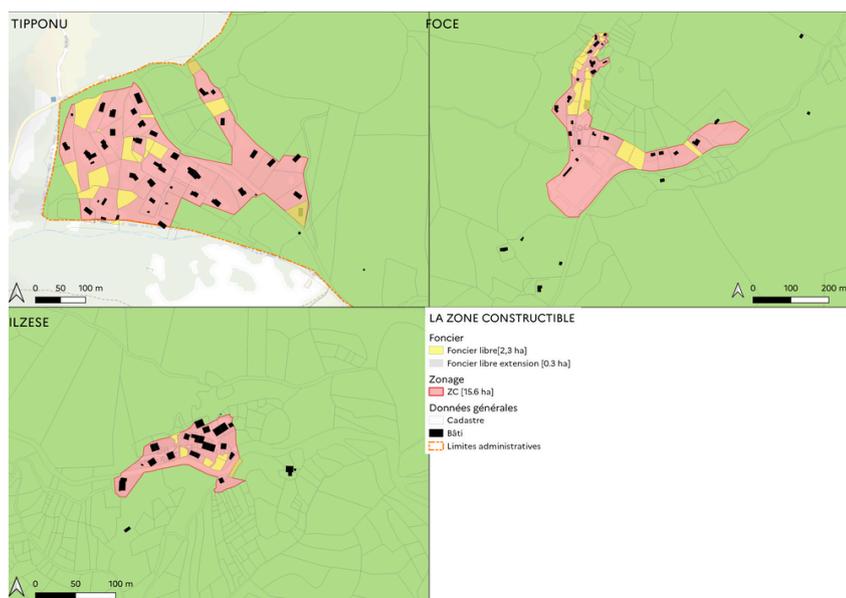
- Délimiter une zone constructible avec des capacités urbanisables ajustées aux évolutions foncières (actes de vente, demande d'autorisation de construire en cours), tout en laissant une marge de manoeuvre limitée sur les franges urbaines des hameaux et espaces urbanisés.
- Dégager de nouveaux terrains constructibles afin de créer des continuités urbaines entre les différentes poches d'urbanisation. Cette approche permet d'une part de circonscrire le développement urbain de la commune tout en maintenant ses formes urbaines et architecturales originelles. Cette approche est envisagée du fait notamment de :
  - L'irrégularité du parcellaire situé dans les formes urbaines, qui pourrait ainsi générer des incohérences dans les modes de développement futurs de l'urbanisation.
  - Des dynamiques d'urbanisation générées principalement par la délivrance des autorisations d'urbanisme situées principalement dans les secteurs limitrophes de la Zone Constructible actuelle. Ces dynamiques participent ainsi à l'apparition de dents creuses entre les limites des formes urbaines et le foncier disponible à l'intérieur.
  - Et enfin, des évolutions de la situation foncière de la commune, avec des parcelles qui étaient autrefois dans une situation de blocage en raison de l'indivision notamment. Il s'agit ainsi d'intégrer ces dynamiques foncières et immobilières dans le nouveau plan de zonage de la Carte Communale.

La zone constructible de l'ancienne carte communale, représentant une surface totale de 101,20 hectares a été réduite de manière drastique représentant au total près de 84% de son périmètre.

Cependant, afin de permettre un développement équilibré du territoire communal et dans l'optique d'assurer la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme, un travail à l'échelle du parcellaire a été mené afin de retirer l'ensemble des parcelles présentant des contraintes topographiques trop importantes. Cette prise en compte des configurations spatiales du parcellaire, permettrait ainsi de créer des continuités urbaines entre chacune des entités qui composent les hameaux et espaces urbanisés?

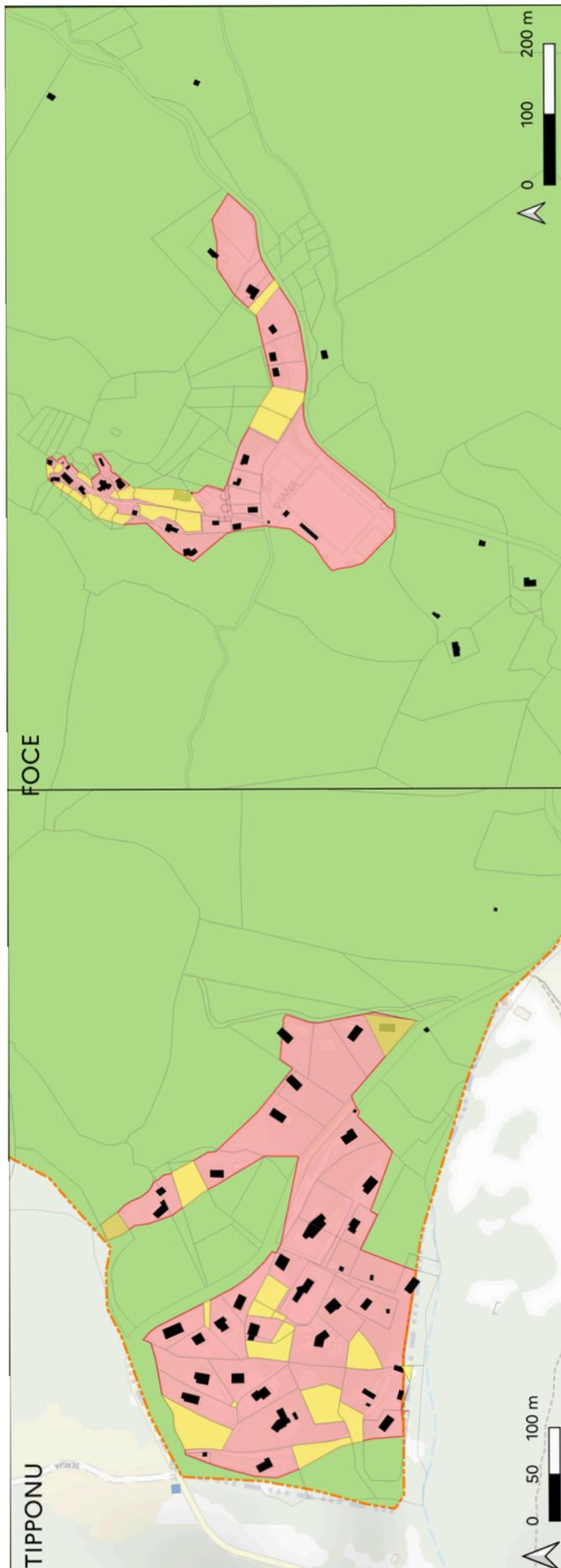
Ainsi, la zone constructible répartie entre les hameaux de Foce, Bilzese et du secteur du Tipponu représente au totale une superficie de 15,4 hectares soit 82.6 hectares de moins que le zonage de la carte communale de 2011.

Cette réduction de la zone constructible répond aussi bien à des logiques de densification urbaines tout en orientant ses extensions vers la mise en oeuvre de véritables cohérences urbaines entre chacune des entités qui composent ce noyau villageois. Il s'agit également de répondre aux besoins de logements prévus dans les projections démographiques de la présente étude, tout en assurant et maintenant un cadre de vie agréable à ses habitants.



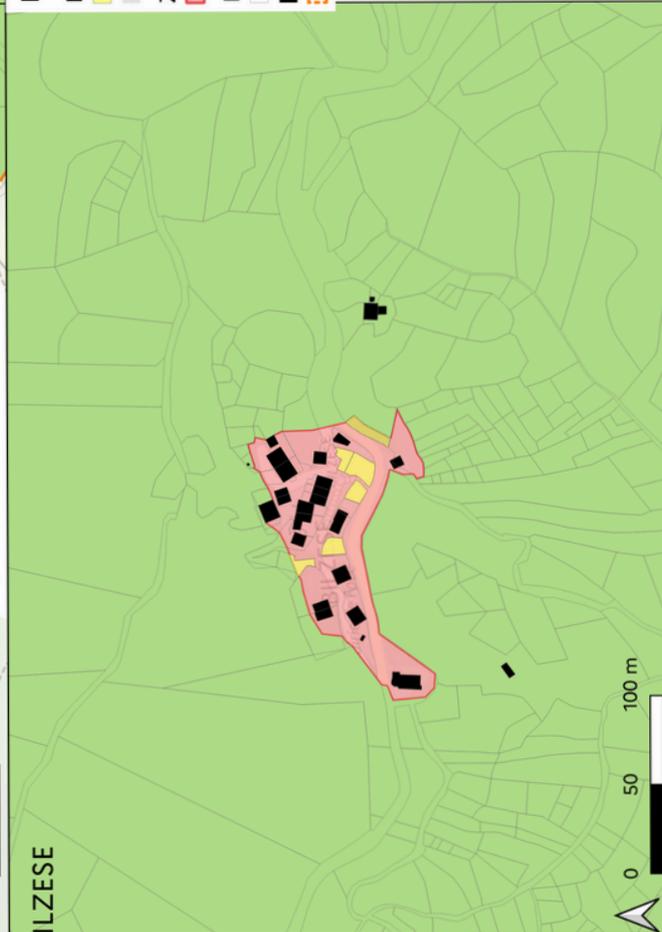
Description	Zone	Type	Surface Hect
Zone urbaine	ZC	U	15,4
Zone naturelle	N	N	2059,6
Total			2075

# LA ZONE CONSTRUCTIBLE



## LA ZONE CONSTRUCTIBLE

- Foncier**
  - Foncier libre [2,3 ha]
  - Foncier libre extension [0,3 ha]
- Zonage**
  - ZC [15,6 ha]
- Données générales**
  - Cadastre
  - Bâti
  - Limites administratives



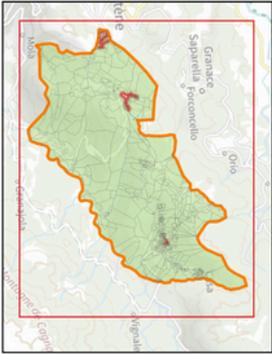
COMMUNE DE FOCE

CARTE COMMUNALE

DOCUMENT GRAPHIQUE

PLANCHE N°1

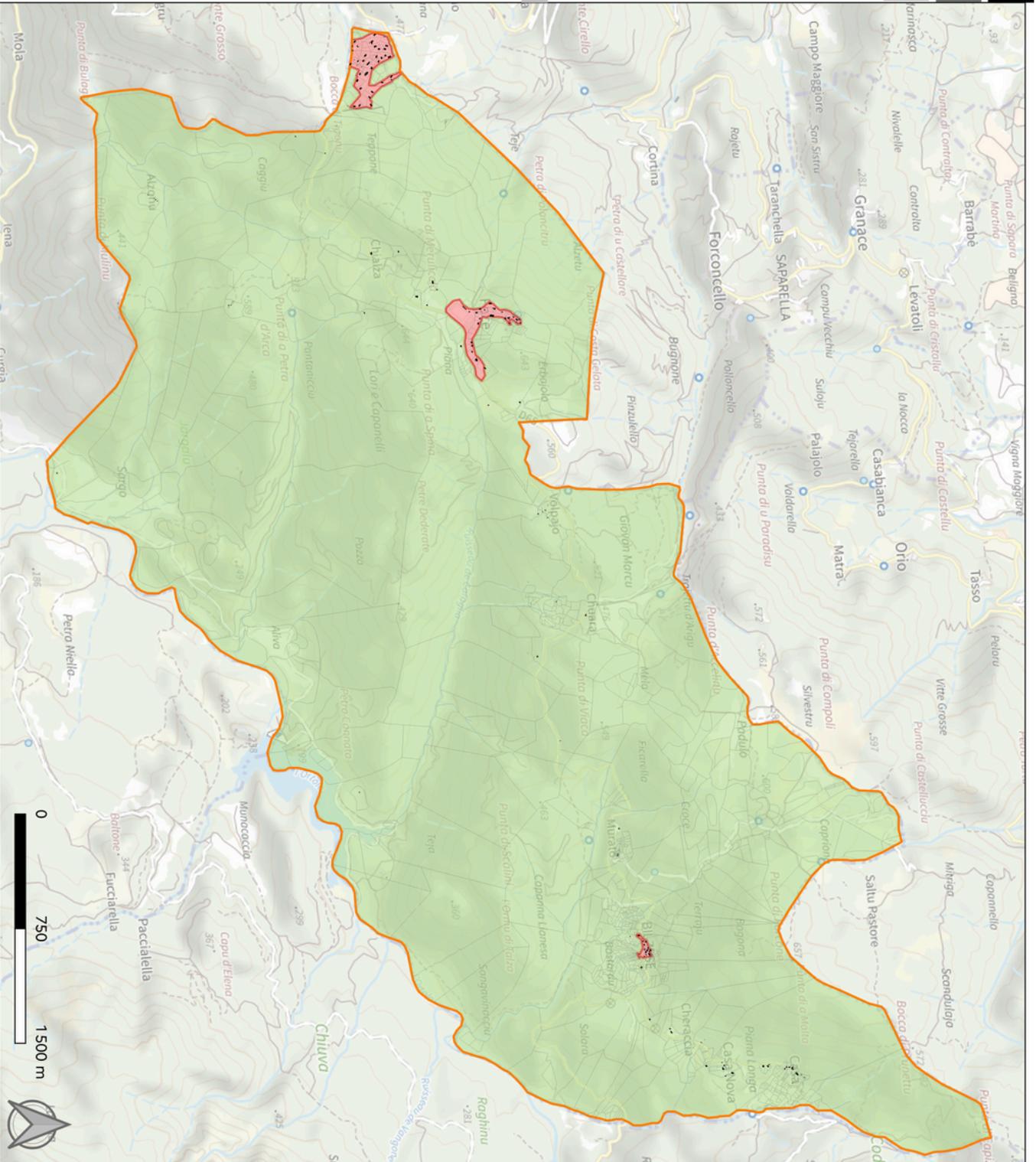
SECTEUR GENERAL

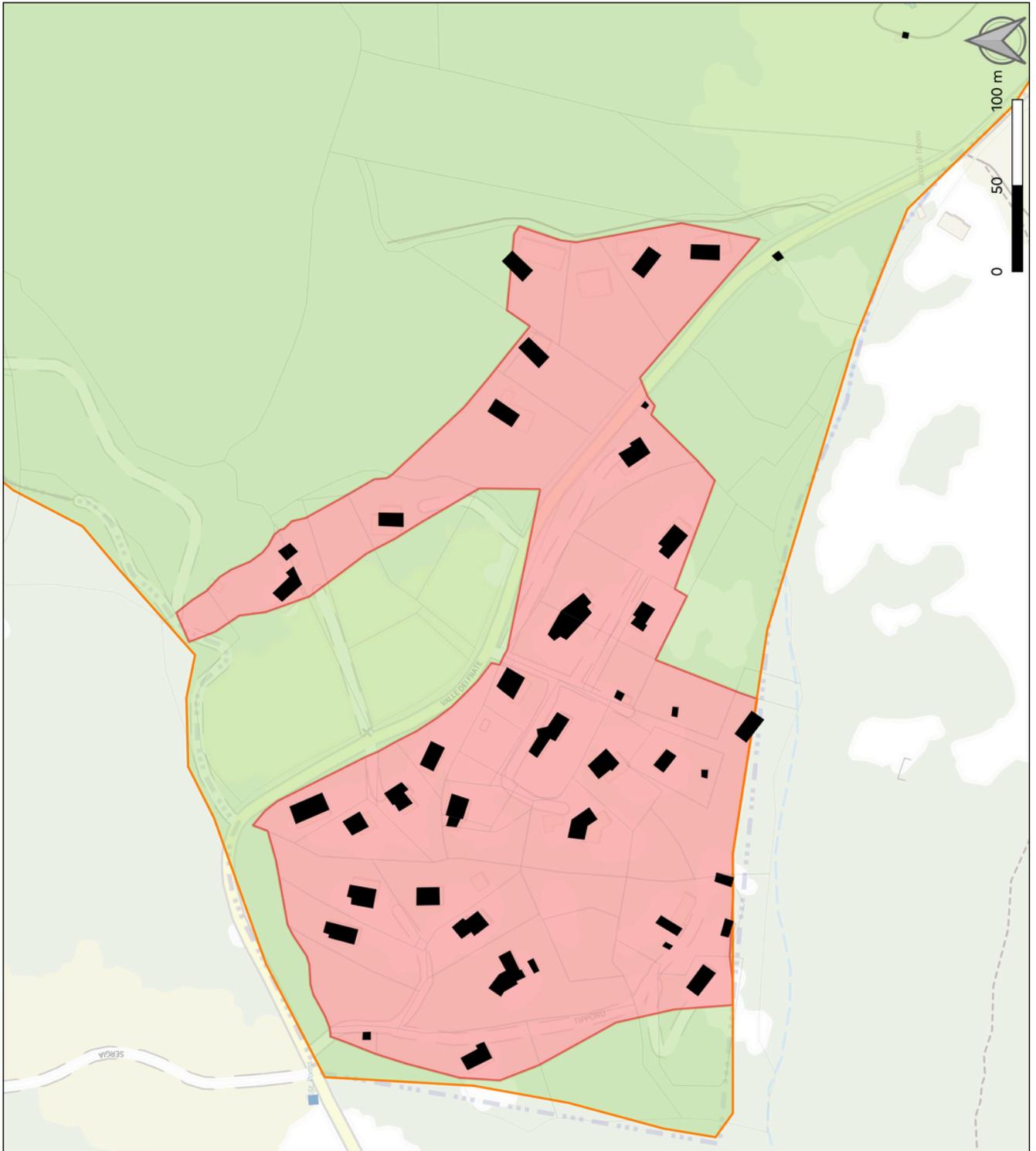


Date : 20 Juin 2024

## Légende

- Zonage
- N
- ZC
- Données générales
- Parcelles
- Bâtiments
- Périmètre





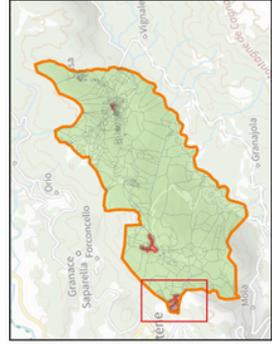
COMMUNE DE FOCE

CARTE COMMUNALE

DOCUMENT GRAPHIQUE

PLANCHE N°2

SECTEUR TIPPONU



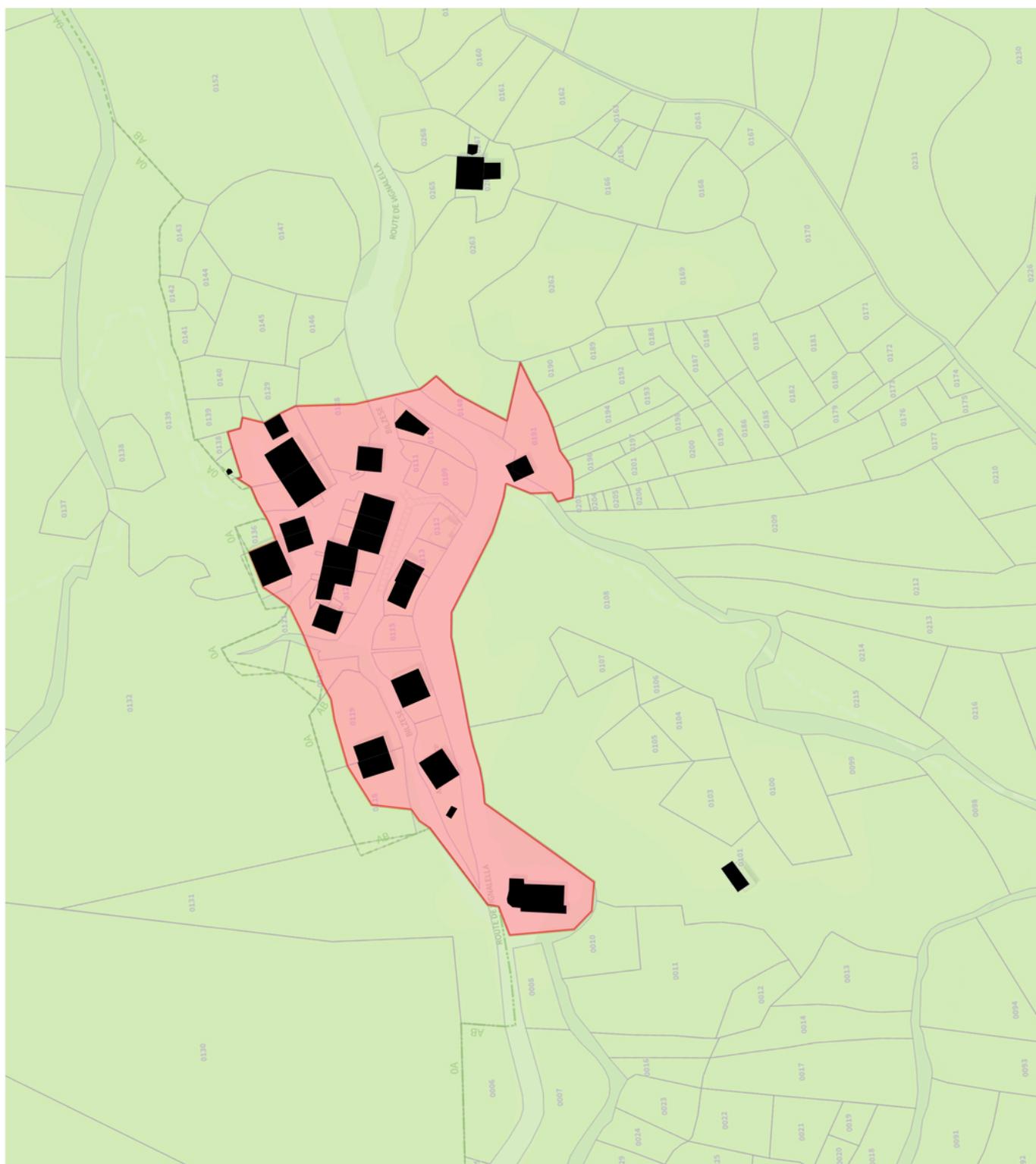
Date : 20 Juin 2024

Légende

- Zonage
  - N
  - ZC
- Données générales
  - Parcelles
  - Bâtiments
  - Périmètre



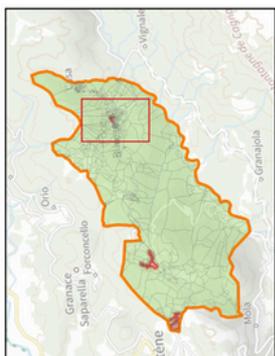
# LA ZONE CONSTRUCTIBLE



COMMUNE DE FOCE  
CARTE COMMUNALE  
DOCUMENT GRAPHIQUE

PLANCHE N°4

SECTEUR BILZESE



Date : 20 juin 2024

## Légende

Zonage



Données générales



