

CARTE COMMUNALE

**Résumé non
technique**

Sommaire

Cadre général de la Carte Communale	4
Explication du projet communal	5
Motifs de délimitation des zones constructibles	6
Une réduction significative des espaces à bâtir	7
Impact de l'enquête publique sur la carte communale	8

Cadre général de la Carte Communale

La commune de Foce dispose actuellement d'une carte communale approuvée le 16/06/2014.

Les règles encadrant la nature des constructions et les conditions d'occupation du sol sont inscrites dans le Règlement National d'Urbanisme (articles R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le projet de révision de la carte communale a été décidé par délibération du conseil municipal en date du 24/07/2024.

A terme, la Carte Communale mise en place définira deux secteurs : le secteur constructible à vocation d'habitat (ZC) correspondant aux parties actuellement urbanisées (PAU) et intégrant les extensions souhaitées par la commune et le secteur où les constructions ne sont pas autorisées (ZN) correspondant aux zones situées hors des PAU.

Situation géographique

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).

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

Objectifs

La commune de Foce compte 150 habitants et a connu ces dernières années une évolution démographique globalement positive. Phénomène dû en partie :

- A l'absence de document d'urbanisme sur la commune limitrophe de Sartène, un des pôles urbains principaux de la micro région;
- A l'aménagement de lotissements qui a contribué à augmenter les opportunités foncières sur le territoire.

Les objectifs d'aménagement de la commune découlent d'un diagnostic préalable dont les principes retenus sont les suivants:

- 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.

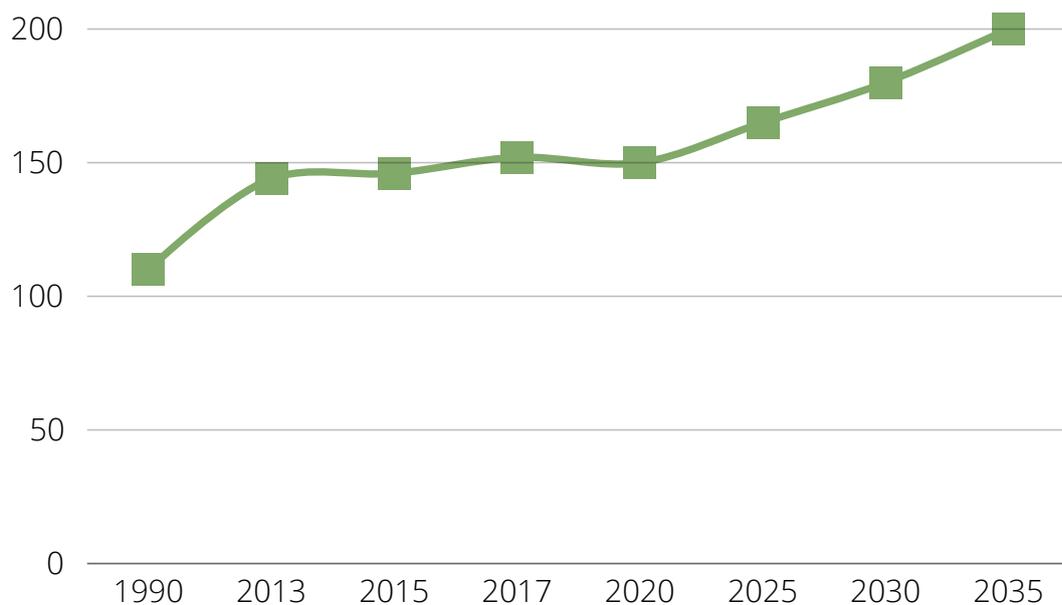
Ces objectifs s'inscrivent ainsi dans une perspective de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les réglementations nationales (Loi ALUR, loi ELAN) et régionales avec notamment la mise en compatibilité avec le PADDUC.

Explication du projet communal

La commune de Foce a donc choisi de réviser son document d'urbanisme afin de :

- Permettre d'accueillir de nouvelles populations et donc de maintenir son attractivité
- Maîtriser son urbanisation en privilégiant l'urbanisation en continuité du village et en dents creuses.

Cependant, le potentiel de densification reste faible à l'échelle des parties actuellement urbanisées. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation se localise essentiellement sur trois secteurs : Tipponu, Foce et Bilzese. Cette ouverture représente un total de 15.4 hectares soit un total de 2,6 hectares à l'échelle des trois secteurs.



Nombre de logements/an	1.4 logement/an
Nombre de logements à construire en 15 ans	22
Nombre de personnes par ménage en 2020	2.3
Nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation	4,6
Surface nécessaires après déduction des dents creuses	2,3

Ce choix de développement correspond à la volonté de la commune d'assurer :

- L'équilibre entre le développement urbain et les préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages;
- Le respect des objectifs de diversité en prévoyant des capacités d'accueil des constructions suffisantes pour la satisfaction des besoins actuels et futurs de la population, la prise en compte du potentiel de logements vacants ainsi que des phénomènes d'indivision et de rétention foncières.
- L'exploitation économe et équilibrée des espaces naturels, urbanisés et ruraux.

Enjeux environnementaux & paysagers

Le projet de révision de la carte communale s'inscrit donc dans une démarche visant à ouvrir à l'urbanisation des terrains permettant le développement démographique de la commune selon deux principes:

- Maintenir un développement démographique "au fil de l'eau";
- Renforcer le développement urbain en densifiant les interstices non bâtis.

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

Motifs de délimitation des zones constructibles

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 manœuvre 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:

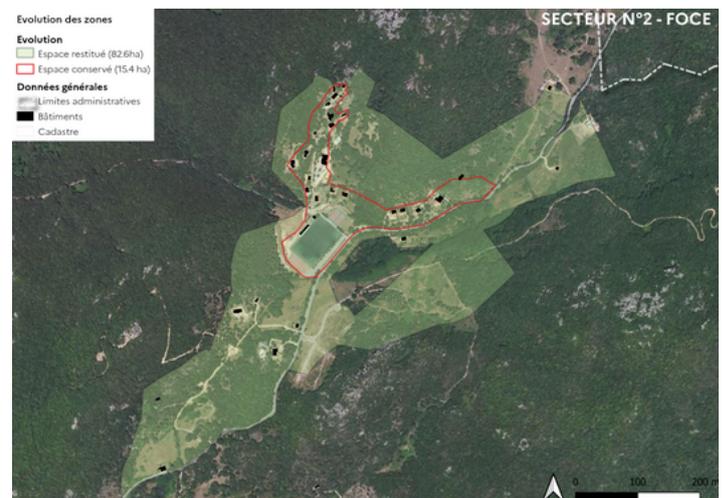
- L'irrégularité du parcellaire situé dans les formes urbaines, qui pourrait ainsi générer des incohérences dans les modes de développement futurs de l'urbanisation.
- Des dynamiques d'urbanisation générées principalement par la délivrance des autorisations d'urbanisme situées principalement dans les 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.

Une réduction significative des espaces à bâtir

Document	Description	Type	Surface CC 2024 (en ha)	Surface CC 2014 (en ha)
Zone Urbaine	ZC	Urbanisable	15,4	86,4
Zone Naturelle	ZN	Naturel & Agricole	2059,6	1988,6
Total			2075	



Impact de l'enquête publique sur la carte communale

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rend son rapport et ses conclusions 30 jours après la fermeture de l'enquête publique. Si l'enquête publique n'a donné lieu à aucune observation, la carte communale peut être approuvée, en l'état, par le conseil municipal.

Si le commissaire-enquêteur a émis des propositions de modifications sur le projet, la commune peut les adopter à condition qu'elles soient mineures et ne remettent pas en cause substantiellement le projet. Dans le cas contraire, il conviendrait de procéder à une nouvelle consultation, puis à une nouvelle enquête publique. La commune décidera des suites à y donner en tenant compte le paramètre suivant :

- Lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis,
- Lorsqu'elles répondent à l'intérêt général,
- Lorsqu'elles respectent l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable arrêté.

Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur doivent être insérés dans le dossier définitif de la carte communale.

Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique comporte :

- La présente note de présentation non technique.
- Les pièces administratives complémentaires suivantes :
- L'arrêté de la commune portant ouverture de l'enquête publique, l'avis de l'enquête publique et les justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis ;
- Le projet de carte communale de Foce, comportant les différentes pièces suivantes :

1. RAPPORT DE PRESENTATION

2. DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 Plan de Zonage général

2.2 Plan de Zonage sectorisé

3. ANNEXES

3.1 Etude environnementale cas par cas

3.2 Avis sur l'étude environnementale

3.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

