

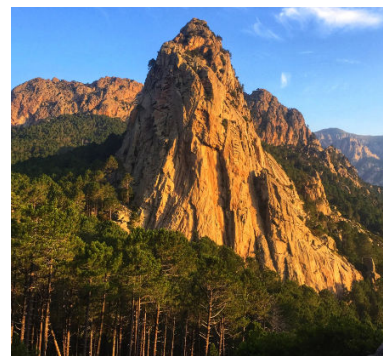
Collectivité de Corse

Plan Local d'Urbanisme



CONCA

Résumé non technique



Juin 2026

ELEMENTS DE MOTIVATION JUSTIFIANT L'ELABORATION DU PLU

Plusieurs éléments ont motivé la commune de Conca à délibérer en vue de l'élaboration du PLU. Certains de ces éléments relèvent de l'évolution de la réglementation et de l'articulation de la planification urbaine avec les documents supra communaux. D'autres correspondent à des enjeux et des besoins nouveaux en termes d'habitat, de logement, d'équipements et services publics, de développement culturel, de développement socio-économique, de mobilité, de lien social, de croissance verte qui ne peuvent trouver une solution qu'à partir des outils que supporte le PLU.

Faciliter l'instruction des permis de construire.

Engager un travail de simplification pour rendre plus aisée l'instruction des permis de construire tant au titre du règlement du PLU qu'au titre du zonage.

Mettre en conformité du PLU avec les nouvelles dispositions législatives.

La production législative relevant de l'urbanisme et des documents d'urbanisme en particulier a été fort riche depuis ces 15 dernières années. Ces nouvelles lois imposent une réglementation forte et une nouvelle méthode quant à l'élaboration et au contenu des documents d'urbanisme qui engendrent des répercussions concrètes sur la planification urbaine, la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, le renforcement de l'armature urbaine et des densités, l'organisation des formes urbaines, la recherche d'une certaine mixité fonctionnelle...

Articulation de la planification avec les autres plans et programmes.

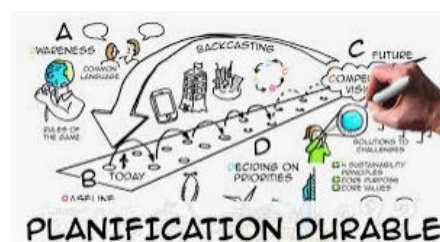
Il s'agira de mettre le PLU en compatibilité avec le Padduc, le PRGI, le SCRAE, le SDAGE ...

Poursuivre des objectifs durables, rationnels et cohérents, dans des perspectives d'avenir.

- ⇒ Réorganiser les zones d'urbanisation par rapport aux équipements.
- ⇒ Définir les limites des franges urbanisables.
- ⇒ Protéger les zones agricoles au travers d'une identification des ESA (espaces stratégiques agricoles), en garantissant un minimum de 700ha dédiés à l'agriculture.
- ⇒ Prendre en considération l'évolution de l'activité agro-sylvo-pastorale sur le territoire.
- ⇒ Protéger les ressources naturelles et la richesse environnementale de la commune.
- ⇒ Préserver la qualité du patrimoine bâti des noyaux anciens et du patrimoine vernaculaire.
- ⇒ Permettre un développement harmonieux et cohérent du territoire de la commune.
- ⇒ Promouvoir le renforcement des activités commerciales, de services et l'artisanat.
- ⇒ Aménager l'espace public sur les polarités urbaines et sur les espaces résidentiels.
- ⇒ Lutter contre l'étalement urbain et limiter les extensions de l'urbanisation au regard des prescriptions du Padduc, de la loi littoral, et de la loi Climat et Résilience suivant une trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette) horizon 2050.

Construire la planification de demain en appui sur les enjeux de territoire.

- ⇒ Soutenir le développement socio-économique.
- ⇒ Améliorer la qualité et le cadre de vie.
- ⇒ Faire de l'espace public un incubateur de lien social.
- ⇒ Renforcer l'appareil culturel et de loisirs.
- ⇒ Aménager des quartiers de mixité fonctionnelle.
- ⇒ Préserver les sites sensibles.
- ⇒ Assurer la croissance verte.
- ⇒ Préserver et restaurer les espaces agraires et forestiers.
- ⇒ Soutenir un rééquilibrage du parc de logements.
- ⇒ Prendre en considération les risques naturels dans les politiques de développement.
- ⇒ Répondre aux besoins des populations en termes de logement et d'équipements publics.
- ⇒ S'appuyer sur les spécificités du territoire pour engendrer le développement.
- ⇒ Renforcer, structurer et diversifier les mobilités dans un souci de développement durable.



SITE ET SITUATION

Conca est une commune de la Corse-du-Sud dont le territoire couvre un territoire de **77,96km²** et s'étend des contreforts montagneux des massifs de la Punta Velaco (1483m.) jusqu'au littoral. La configuration du relief et l'histoire des hommes a favorisé le développement de l'espace villageois sur un petit plateau où se concentrent l'ensemble des zones d'habitat permanent et les services publics. Les espaces naturels dominent le paysage de Conca si bien que ce capital constitue d'ailleurs la principale source d'attractivité de la commune, la côte des nacres avec les stations balnéaires de Favona et de Tarcu, le GR20 qui part du village vers le massif de Bavella, les pinèdes de l'arrière-pays.

L'espace villageois est implanté sur une petite conque protégée et s'étire à plus de 250m. d'altitude, en retrait de la frange littorale, au sud de la côte des nacres et au nord du Cavu, entre les aiguilles de Bavella, la marine de Favona la tour de Fautea, la RT40 et le pont du Cavu.

Conca est tournée sur l'arrière-pays montagnard comme bourg isolé. Alors que les stations balnéaires de Tarcu et de Favona semblent s'animer en période estivale, ainsi que le chapelet de groupements de constructions d'habitations et d'hébergements touristiques de la frange littorale. Les espaces artificialisés représentent environ 126ha, soit environ 1,6% de la surface de la commune.

Population, la commune compte 1167 habitants en 2022 pour 578 ménages : une variation annuelle devenue positive avec plus de 0,7%/an restaure une courbe démographique dynamique avec un solde migratoire qui dépasse les 0,9%/an et compense un solde naturel négatif de 0,2%/an compte tenu d'un taux de mortalité encore élevé de 10,3 pour mille habitants. Les perspectives socio-économiques retenues par la planification urbaine et l'intervention publique permettront de poursuivre et de renforcer, voire de capter les jeunes actifs, tendance que le projet communal souhaite perpétuer et renforcer en imposant la diversité du parc de logements capable d'absorber les besoins des primo accédants, des jeunes ménages d'actifs, des saisonniers, des personnes âgées dépendantes, du tourisme et des populations aux revenus modérés. Cadre de vie, habitat, mobilités, lien social et équipements publics, développement culturel et des loisirs, croissance verte, tourisme durable, artisanat, constituent la clé de voute d'un programme de développement socio-économique ambitieux et dynamique.



41 tâches d'urbanisation. L'organisation spatiale de la commune présente un territoire inachevé, partagée entre un espace villageois organisé, structuré à partir d'un noyau central et d'une succession de petits hameaux traditionnels liés les uns aux autres par des constructions pavillonnaires individuelles, les groupements de constructions d'habitat résidentiel permanents de l'Entre-deux, les petites stations balnéaires de la frange littorale et ponctuellement une dispersion d'habitat diffus sur les abords de la RT10.

La plupart de ces groupements de constructions d'habitations se sont développés essentiellement ces 50 dernières années et renvoient à un urbanisme spontané. Ils ont perpétré un grignotage continu des paysages agropastoraux villageois et de la frange littorale vers la banalisation généralisée de l'espace et une consommation croissante des ENAF.

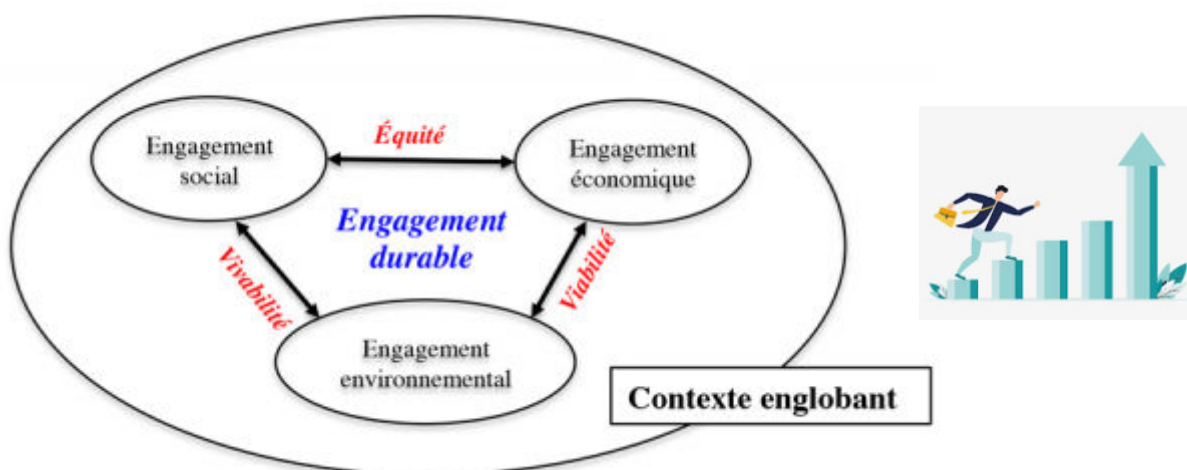
Le parc immobilier de 1694 logements (Insee 2022) avec un parc de logements permanents de 34% reste à conforter et à équilibrer. Il est question de renforcer le logement locatif, le logement collectif, le logement à caractère social (communal, logements saisonniers, résidence senior...) et de garantir un accès au logement pour tous. Si le parc de logements a progressé de 21% en moins de 10 ans (+290u) avec une moyenne de 28PC/an et un TAMP (taux d'accroissement moyen pondéré) de 0,7%/an depuis 2016, il a engendré un étalement urbain de plus de 36ha en absolu entre 2011 et 2021 (14ha artificialisés sur la même période).



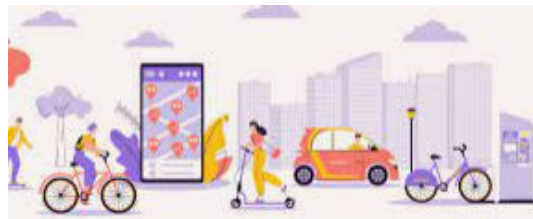
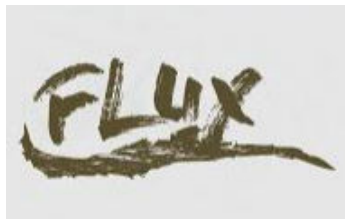
Le tissu économique reste modeste et saisonnier, avec un taux d'équipement de 0,4 base 1 selon la classification Insee et la présence de 2 stations balnéaires et du bourg central villageois. Les services publics et les commerces de détail occupent une part importante dans l'économie locale pour subvenir aux besoins de proximité et de première nécessité d'une population en mutation démographique en renouvellement depuis quelques d'années. Cela révèle la situation actuelle de la commune avec un espace villageois qui révèle un aspect devenu plutôt « dortoir », et des petites stations balnéaires qui souffrent de la saisonnalité et de l'hypertrophie de résidences secondaires. La programmation du PLU tentera de sortir d'une économie dépendante qui a dégradé jusqu'à il y a quelques années la situation socio-économique locale. L'appel de l'espace villageois constitue une nécessité ainsi que les concentrations résidentielles périphériques et la mutation progressive des caractéristiques des espaces résidentiels et notamment des petites stations balnéaires de la frange littorale.

De façon générale, le taux d'activité reste élevé à hauteur de 75% malgré 10% de chômeurs (-21%). L'économie locale semble évoluer progressivement et établir un recadrage avec malgré seulement 36% des emplois qui profitent aux populations locales résidentes qui travaillent sur la commune. Afin de poursuivre en ce sens, le PLU doit s'engager vers une spirale vertueuse en diversifiant ses activités et en valorisant ses atouts. Pour se faire, il s'agira de renforcer la place de l'agriculture sur le territoire, de mettre en œuvre la sylviculture et la restauration de l'exploitation du bois, de renforcer les services publics, de renforcer les services à la population et les petits commerces de proximité, de renforcer les services et les équipements touristiques et de loisirs qui feront l'attractivité de la commune de demain.

Il s'agira également travailler autour des ressources naturelles du territoire, des activités culturelles, des productions identitaires, autour de la découverte du patrimoine en développant le tourisme doux, le tourisme culturel, le tourisme événementiel, le tourisme de congrès, le tourisme de plaisance, le tourisme de découverte et ludique.



Flux & mobilités, la commune est desservie par un axe structurant (dont le village est excentré) - la RT10 (Bastia – Porto-Vecchio - Bonifacio) qui traverse la commune du nord au sud par la frange littorale, et transversalement les RD168a et RD168 reliant les différentes tâches urbaines littorale à l'espace villageois par un maillage routier secondaire reliant cœur de village, les hameaux et les tâches urbaines de l'arrière-pays concais.



Un effort a été sollicité dans la mixité des mobilités et à fortiori les circulations douces et la réalisation de voies vertes avec un maillage de pistes cyclables en recherchant des connexions transversales entre village et frange littorale, entre espaces résidentiels et polarités urbaines, entre hébergements touristiques marchands et centres urbains.

Une réflexion a été portée par la commune quant à l'aménagement de parcs de co-voiturage implantés au niveau des entrées des principales polarités urbaines et des carrefours routiers (Favona, Tarcu, Conca village).

Aussi une réflexion est portée quant au renforcement et à la diversification des transports en commun et notamment le cabotage intercommunal entre stations de la côte en appui sur les prescriptions inscrites au Padduc (Solenzara – Favona – Tarcu – Pinarellu – San Ciprianu...Porto-Vecchio).



Urbanisme. La loi montagne, loi littoral, sites protégés, dispersion des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers), maillage routier ainsi que le déterminisme environnemental et paysager, espaces naturels remarquables caractéristiques, ZNIEFF, arrêté biotope, site NATURA 2000, ZICO, spécificités paysagères, massifs forestiers, boisements remarquables, boisements littoraux... interfèrent sur les opportunités et les limites de développement des différentes tâches urbaines. Sites protégés, environnement caractéristique, biodiversité, corridors et continuité écologiques, espaces agraires et viticoles, risques naturels (éboulis, incendie, zones inondables, submersion marine), grille d'analyse des formes urbaines inscrites au Padduc... sont autant d'éléments qui cadrent certaines velléités de développement. Jusqu'à présent, la commune de Conca a manqué d'une organisation cohérente dans sa structuration urbaine, notamment au niveau de la frange littorale. Aussi, le village e Conca comme les stations balnéaires de Tarcu et de Favona n'ont pas pu profiter de leurs atouts pour orienter leur développement à partir d'infrastructures et d'équipements structurants, malgré sa position au cœur de la côte de nacres et de l'Extrême Sud Corse, à moins de 30mn de Porto-Vecchio et de 20mn de Solenzara. S'appuyer sur la vitrine environnementale et paysagère et sur les spécificités patrimoniales et culturelles de l'espace villageois que la commune souhaite d'une part conforter et diversifier mais aussi contrebalancer par le redéploiement d'une activité pérenne capable de rééquilibrer le territoire. Massif forestier, espaces agraires et pastoraux, coteaux viticoles, GR20...

Pour ce faire, la commune vise sur la planification urbaine et notamment sur le développement urbain à partir d'un interventionnisme public de façon équilibré sur les polarités urbaines et à fortiori sur l'espace villageois, notamment au cœur des espaces résidentiels. Disposer des outils du PLU et notamment en retenant l'inscription d'emplacements réservés pour organiser la structuration urbaine (stationnement, places, marché, espace ludiques et culturels, écoparc, jardins familiaux), en usant du droit de préemption urbain pour rénover des logements et des locaux commerciaux et les mettre à la disposition de la population locale, des associations. Tendre vers la mixité urbaine et la mixité sociale, renforcer le lien social et l'économie sociale et solidaire. Assurer un rééquilibrage du parc de logements en devenir et un développement économique de proximité. Mettre l'espace public au cœur des politiques publiques de développement tout en favorisant la mixité des mobilités et déplacements doux et dans une moindre mesure le développement des transports en commun.

La qualité des paysages est très hétérogène, la biodiversité et la mosaïque de paysages constituent un des atouts du territoire particulièrement riche (ZNIEFF I et II, espaces remarquables caractéristiques, fortes protections inscrites au Padduc, arrêté biotope, sites NATURA 2000, forêt soumise au régime forestier, corridors écologique identifiés par la Padduc, ESA, ...). Le caractère sauvage de de l'arrière-pays campagnard, les zones humides littorales, les massifs forestiers de l'arrière-pays montagnard, les pinèdes de larici, les coteaux viticoles, les anciennes restanques plantées de jardins-vergers en ceinture des hameaux anciens, tout un ensemble d'endémismes qui constitue l'atout majeur de ces sites et confortent la richesse de la biodiversité du territoire.

Si bien qu'il semble convenu de limiter, de contenir et de retravailler les densifications urbaines notamment sur la frange littorale. Préférer une structuration de l'armature urbaine en renforçant la polarité villageoise Concaise pour abonder dans le sens du Padduc et des lois montagne, littoral et paysage, afin de préserver les espaces agraires, l'espace rural, les ambiances villageoises et littorales, le bâti vernaculaire, ainsi que les espaces naturels sensibles, protégés et les espaces naturels ordinaires.

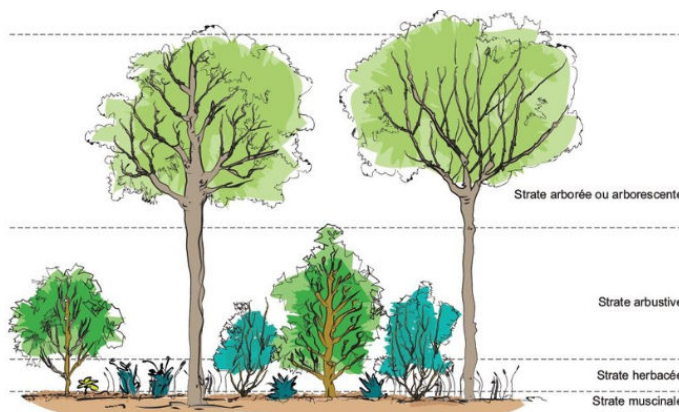
Les massifs montagneux et lignes de crêtes des massifs de la Punta Tafunata di i Paliri, la punta Velaco, la Punta di Monte Sordu, la Punta d'Ortu..., les boisements singuliers et les massifs forestiers, les écotones du Cavu, du Tarcu et du Cicoellu, les zones humides, et les piedmonts agro-pastoraux et viticoles, l'écrin vert des yeuseraies et pinèdes de montagne, le bâti vernaculaire et les fronts bâtis des quartiers anciens ... sont autant d'éléments sensibles à préserver qui font la qualité des paysages de la commune, une véritable vitrine naturelle et patrimoniale au nom du développement durable.

Ces espaces ont été classés soit par des mesures de protection de l'environnement, soit protégés en respect de la réglementation (loi montagne, loi littoral), soit préservés dans le PLU à des fins paysagères ou environnementales, soit supportant une programmation en vue de leur renaturation (Favona, Tarcu). Sur l'entrée de Conca village, c'est un Eco parc qui serait aménagé en vue de gérer, de protéger et de sensibiliser la population à un site naturel ordinaire sensible. La mosaïque d'espaces, de structures géomorphologiques, de modelés, de paysages sont autant d'éléments qui constituent des habitats variés et multiples pour la faune et la flore endémiques et protégées.

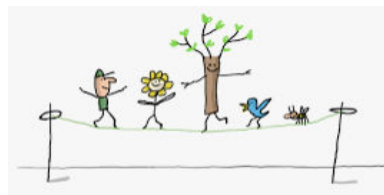
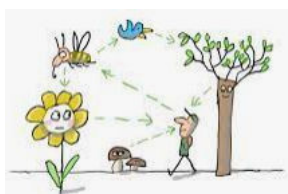
Le choix du PLU est d'interdire toute extension des espaces bâtis et de l'urbanisation existante sur ces espaces sensibles. Ils seront classés dans le document d'urbanisme autant que faire se peut espaces sensibles à préserver (NN, NF, AN, AL, trame spécifique, EBC...).

Les boisements couvrent plus de 4382ha. et ont été préservés de l'urbanisation. Tant les bosquets, les massifs forestiers (chênaies, pinèdes...), les essences endémiques (suberaies, hygrophytes des zones humides...) que les ripisylves (saules, aulnes glutineux...), les oliveraies... par un classement en N, NN, NP, NF, A, AL, AN ou par une trame EBC inconstructible.

Aussi au cœur même des espaces bâtis une attention particulière a été retenue quant au renforcement de la biodiversité, quant à la préservation des vergers, des bosquets, des arbres isolés ou sensibles et autres boisements (trame verte inconstructible, déclassement des zones urbanisables, restauration des continuités écologiques par l'inscription d'EBC, de coupure d'urbanisation, de coupure vertes ...). Parfois même leur réintroduction par des campagnes en renaturation (ORU et végétalisation des traves des stations de Tarcu et de Favona, plantations, alignements d'arbres, parcs paysagers, Ecoparc de Conca, restauration de la forêt, plantations de vergers méditerranéen en compensation des blessures du paysage et des campagnes récente de défrichement...). Chaque fois que cela a été possible tous ces éléments caractéristiques ont été écartés et préservés de l'urbanisation, même enclavés. Ailleurs, le règlement des zones invite les porteurs de projets à les préserver et à composer leur projet en fonction de la dispersion de la végétation de son implantation, de ses spécificités, sans pour autant la détruire.



La biodiversité constitue une véritable richesse pour le territoire. Notons que les activités agricoles concourent à la modélisation et à la gestion d'écosystèmes agropastoraux favorables à cette biodiversité. Une bonne gestion des espaces libres de plantations en zone artificialisée ainsi que la préservation des boisements et des coulées vertes et l'inscription d'un coefficient biotope constituent une autre garantie pour renforcer la richesse et la biodiversité du territoire. Les principaux enjeux environnementaux se situent au niveau des zones de contact entre les espaces bâtis, les espaces agro-pastoraux et les zones naturelles sensibles ou ordinaires : les espaces de parcours, les terrasses, les vergers méditerranéens, les coteaux arboricoles, l'écrin vert pin et de chênes. Planches et vergers aux alentours des quartiers traditionnels, vastes espaces de parcours s'entendent sur les piedmonts...



Des espaces tampons ont d'ailleurs été retenus afin de lutter contre l'étalement urbain, de préserver les sites sensibles et les habitats protégés et de promouvoir une forme d'aménagement capable de concilier préservation, restauration, compensation, loisirs et découverte et développement socio-économique non délocalisable, restauration des jardins-vergers villageois. A ce titre, la commune retient par exemple l'aménagement d'un centre culturel, le classement d'espaces remarquables caractéristiques sur la frange littorale entre RT10 et littoral (endémismes et paysage caractéristique), au niveau des boisements et des forêts de montagne véritables biotopes et refuges de la faune et de la flore, la restauration de planches de jardins-vergers sur le village, l'aménagement d'un Ecoparc forestier géré sur l'entrée du village, l'aménagement de jardins familiaux mis à disposition des habitants et des concais, la préservation et la restauration des zones humides en cœur de stations balnéaires et la sensibilisation du public, la réalisation de petits squares au cœur des espaces résidentiels comme lieu de détente, de rencontre et de refuge pour la petite faune.

Renforcer la biodiversité, les ressources alimentaires de l'avifaune, pérenniser l'évolution et la progression des tortues d'Hermann, préserver les corridors et les continuités écologiques par une fragmentation naturelle permettant les échanges entre différents milieux (zones humides, écotones, plaines bocagères, coteaux abrités, arrière-pays montagneux).

Au titre des espaces artificialisés, urbanisés, c'est toute une trame verte qui va permettre le maintien des bosquets, des arbres isolés, des jardins, des haies vives, des coulées vertes... afin de garantir une certaine biodiversité au sein même des tâches urbaines, voire de micros corridors capables d'interconnecter des zones naturelles sensibles sous forme de pas japonais. Près de 4ha de trames vertes inscrites aux plans (dont 0,4ha sur gisement foncier), des espaces boisés classés qui traversent les espaces résidentiels villageois et participent à la restauration des continuités écologiques, 2,1ha d'espaces verts encadrés par les OAP.

Le paysage de l'arrière-pays est marqué par des reliefs singuliers (ligne de crêtes massifs montagnards) et de boisements de chênes, d'aulnes, de pins, de larici. Ces espaces sont à préserver de l'urbanisation. Sur **les secteurs d'habitat traditionnel et leurs proches alentours** il faut s'interroger sur la manière dont les ambiances rurales peuvent être maintenues règlementairement (treilles, jardins, espaces publics, fontaines, vergers, bosquets, jardins, planches, fronts bâtis, piazzette...). Un des objectifs de la commune étant de préserver ces ambiances de la ruralité face à la banalisation des espaces et à la minéralisation de l'espace habité et de se réapproprier les cœurs de village par des opérations en réparation urbaine et de mixité en priorisant l'intervention publique et la planification urbaine, en soutenant une politique de structuration urbaine et de densification. Aussi, il est question de mesurer l'impact de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis du paysage vécu et du paysage perçu en libérant les vergers, les bosquets, les jardins, les trames vertes de l'espace urbanisable.

Au titre de la santé, des efforts vont être engagés au niveau de la pollution des sols (mise en conformité des systèmes d'assainissement non collectifs, raccordement de la plupart des zones urbanisables au réseau public d'assainissement collectif), au niveau de la réduction des déchets, au niveau des mobilités douces, au niveau du développement des transports en commun, au niveau de la réduction des déplacements par un urbanisme adapté avec le renforcement des équipements sur les polarités urbaines et à proximité des concentrations résidentielles. Une réflexion sera engagée dans le sens de la limitation voir de la réduction de la fragmentation lumineuse dans les choix d'aménagement et le confortement de l'armature urbaine villageoise.

L'objectif du PLU est de mettre en œuvre un projet de développement durable adapté aux besoins de la population, aux enjeux du territoire, et à la réglementation en vigueur pour les générations futures

LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Jusqu'à présent le développement urbain de la commune a été réalisé sans véritable prise de conscience que l'environnement constitue le socle et l'avenir d'un territoire au regard du développement durable, de la généralisation des circuits courts favorables aux productions locales, des mobilités douces, de ré-enchantement des espaces artificialisés, de la lutte contre la pollution, de la réduction des déchets, de la santé et de la salubrité publique, de la transition énergétique, du réchauffement climatique, de la biodiversité. Le PLU doit s'y consacrer pleinement.

Préserver la qualité de l'environnement comme vitrine du territoire

- Préserver, sensibiliser, restaurer et valoriser les sites naturels sensibles.
- Assurer la qualité des écosystèmes en protégeant les sites de toute dégradation.
- Défendre une politique de reconquête verte du territoire.
- Sauvegarder les boisements singuliers et les endémismes.
- Prise en compte des risques naturels et de la sensibilité écologique et environnementale.
- Préserver et renforcer les espaces de respiration urbaine et ré-enchanter les espaces habités, les entrées de commune, les traverses des stations balnéaires, et du village à part entière.
- Contribuer au renforcement, à la sensibilisation et à la sauvegarde de la biodiversité.

Valoriser et préserver les ressources naturelles, vecteur de développement

- Assurer le redéploiement agro-sylvo-pastoral sur le territoire.
- Assurer une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Réduire les prélèvements sur la ressource en eau par des aménagements adaptés.
- Restaurer des espaces délaissés et contribuer au *renouvellement environnemental*.
- Aménager des espaces tampon entre espaces artificialisés et espaces protégés.

Assurer la transition énergétique et anticiper le réchauffement climatique

- Limiter les déplacements et favoriser les modes alternatifs et les circulations douces.
- Soutenir la production et l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.
- Favoriser l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement.
- Réglementer les modalités d'implantation, d'organisation, de structure, d'architecture, d'exposition, d'organisation et d'implantation des bâtiments.
- Tendre vers un usage économe de la ressource en eau et favoriser les retenues collinaires, imposer des récupérateurs d'eau, multiplier les noues végétalisées....
- Adapter l'occupation des sols au réchauffement climatique par la végétalisation des espaces publics, des interfaces, par des campagnes de renaturation des espaces artificialisés, par le développement de l'agroforesterie.
- Consacrer un usage économe et rationnel des ressources naturelles.

Préserver l'identité et les spécificités du territoire

- Préserver les quartiers anciens et les fronts bâtis, et d'ordre général les éléments singuliers du patrimoine bâti et non bâti.
- Préserver les paysages de la ruralité (jardins, vergers méditerranéens, planches de polyculture, parcours, restanques, casеду, murs en pierres sèches...).
- Valoriser les savoir-faire hérités des anciens.
- Préserver les symboles qui font le territoire (les hommes, les pratiques, les coutumes, les restanques, l'élevage, la place publique, l'arbre, la pierre....).

Lutter contre toutes formes de pollution

- Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation de sols.
- Préserver la qualité paysagère des sites.
- Soutenir la végétalisation et le ré-enchantement des espaces habités, artificialisés.



LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

La commune de Conca doit être en mesure de garantir par le biais de son PLU un certain équilibre entre développement et préservation afin de poursuivre un objectif assumé de développement durable reposant sur les interactions entre l'Homme et le milieu.

Répondre à un ensemble de besoins ciblés en matière socio-économique, d'emplois non délocalisables, de pérennité de l'activité, d'équilibre et de complémentarité structurels, de mixité du parc de logements et d'accessibilité pour les populations locales qui constituent le terreau de demain.

Juguler la pression foncière.

Adapter les équipements publics et culturels à l'évolution démographique

Promouvoir la valorisation socio-économique du patrimoine

Soutenir l'accès au logement pour les populations locales

Prendre en compte les risques naturels dans les politiques d'aménagement du territoire

Réduire les déplacements, renforcer les mobilités douces et les transports en commun.

Organiser le stationnement sur les polarités urbaines

Faire de la mémoire collective les références de la préservation de l'environnement et de la croissance verte

Renforcer la biodiversité au niveau des sites sensibles et des espaces artificialisés

Assurer la transition énergétique et anticiper le réchauffement climatique dans la planification urbaine, l'organisation du territoire, des mobilités et l'utilisation des ressources naturelles

Réduire l'exposition aux risques naturels

Optimiser l'organisation de la trame urbaine au regard de la sensibilité écologique du territoire

Restaurer les continuités écologiques

S'interroger sur le traitement des abords de la RT10 et des traverses des stations balnéaires

Encourager le développement des activités agricoles, pastorales et forestières sur le territoire

Promouvoir une organisation spatiale maîtrisée, expression du tissu social et culturel

Renforcer la place du végétal au sein des espaces artificialisés

Restaurer et valoriser l'identité et l'attractivité villageoise

Renforcer le lien social intergénérationnel au cœur des principales polarités urbaines

Prioriser les opérations en réparation urbaine et de renouvellement urbain en lien avec une politique de la ville adaptée.

Renforcer l'espace public comme incubateur social

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

Panser les blessures des espaces artificialisés en s'appuyant sur un développement durable assumé. Anticiper les enjeux d'avenir en soutenant une politique sociale et solidaire responsable.

Soigner les blessures du territoire en s'appuyant sur un développement durable assumé.

Lutter contre l'étalement urbain et optimiser l'organisation de la trame urbaine

Optimisation et rééquilibrage de la trame urbaine.

Mener une politique de la ville dynamique, équilibrée et structurante.

Améliorer le cadre et la qualité de vie. Un besoin affirmé d'équipements publics et culturels

Retenir une stratégie et une organisation économiques créatrices d'emplois autour des services, du tourisme marchand et des petits commerces de détail.

Renforcer les équipements publics sur les polarités urbaines.

Préserver les ressources naturelles par la croissance verte, réinventer l'agriculture de demain

Disposer des ressources naturelles garantes d'un développement durable et circulaire.

Sauvegarder un environnement sensible et ordinaire et contribuer au renforcement de la biodiversité.

Renforcer l'activité agro-sylvo-pastorale et restaurer l'activité forestière de la commune.

Redonner du lien social au territoire et réinventer l'espace public concais

Restaurer l'espace public comme incubateur social la restauration du lien social et solidaire.

Soutenir le développement socio-culturel et ludique.

Ré-enchanter les espaces résidentiels et des périphéries.

Améliorer les modalités de circulation et de stationnement en vertu de la transition écologique

Mise en œuvre des mobilités douces sur les polarités urbaines.

Renforcer et diversifier les transports en communs.

Engendrer une mutation fonctionnelle des polarités urbaines de manière à limiter les déplacements.

Le projet de PLU souhaite à la fois concilier identité rurale et développement urbain. Anticiper les enjeux d'avenir et retrouver les dynamiques socio-économiques et démographiques de jadis au travers d'une politique d'aménagement durable, solidaire et éco-responsable.

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Le territoire artificialisé et dynamique est organisé à partir de la RT10, des stations balnéaires de Tarcu et de Favona, et surtout du centre-bourg villageois de Conca. Tous ont connus un développement urbain dynamique au cours de ces 30 dernières années et rayonnant au gré des opportunités foncières, aux dépens des espaces naturels, agricoles et forestiers (parcours, jardins, vergers, coteaux arboricoles, anciennes planches de polyculture...).

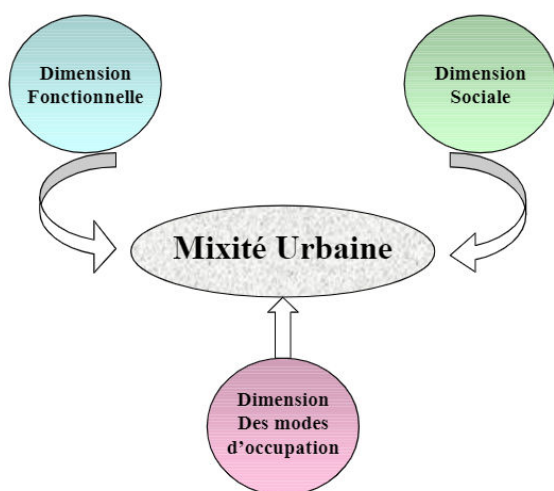
Le parc de logements s'est renforcé de façon exponentielle ces dernières années sur la commune (+290u en 10 ans), à tel point que Conca attire dès lors des familles d'actifs avec enfants comme de jeunes retraités.

Depuis quelques années, les actifs travaillant sur la microrégion et à fortiori sur Porto-Vecchio, ont choisi de s'installer sur la commune. Cela révèle un besoin réel en logements permanents collectifs et locatifs qui tend à s'accroître de façon exponentielle. Force est de constater que si l'espace littoral constitue un frein économique dans les choix d'installation de nouveaux ménages, l'espace villageois Concais, compte tenu de la qualité du cadre de vie et de sa proximité éloignée, semble devenir de plus en plus attractif. D'autant plus qu'il se situe à moins de 20mn. de Porto-Vecchio. La bonne accessibilité du territoire et le positionnement des polarités urbaines de la frange littorale explique cette attractivité renforcée. Par la même, la commune doit par le biais de son PLU rattraper le retard en matière de services et d'équipements publics, culturels, et de loisirs.

Aussi, un travail de densification, de réorganisation de l'armature urbaine, ainsi que le renforcement des espaces publics semble encouragé par le PLU qui cadre son développement avec des OAP (orientations d'aménagement et de programmation sur près de 36 hectares et 24% des zones urbanisables. Force est de constater que l'objectif premier est d'améliorer le cadre et la qualité de vie et d'organiser le développement urbain à partir d'espaces publics existants ou en devenir. Il s'agira aussi de restaurer les polarités historiques et de renforcer de façon adaptée l'organisation des polarités littorales de Tarcu et de Favona au regard des prescriptions du Padduc et de la loi littoral.

Tendre vers la mixité de l'habitat, le renforcement de l'emploi et de l'activité économique, la résorption de toutes formes de pollutions et le ré-enchantement des espaces artificialisés. Sortir progressivement d'une organisation du territoire dépendante et saisonnière, sortir de l'hypertriphie des résidences secondaires, par la mise en œuvre d'une politique de la ville dynamique en termes d'équipements, de services, de loisirs, d'animation culturelle, de lien social et de logement.

Quels postulats retenus par le PLU ?



Le renforcement de l'urbanité des secteurs bâtis. S'interroger sur les modalités et les mesures à retenir dans l'organisation de la trame urbaine et le renforcement de l'armature urbaine.

Pour se faire, la commune veille à **consolider l'urbanité** des polarités existantes (espace villageois en priorité, stations balnéaires dans leur organisation) ou en devenir (quartiers, îlots, rues, fronts bâtis, densification, rehaussements...). Les extensions reposent essentiellement sur du foncier résidentiel, restauration et mutation de friches pour des projets bien souvent publics à dominante sociale, d'espaces verts ou en accession.

L'objectif repose généralement sur la mixité urbaine, la restauration et la réappropriation de l'espace public, sur le renouvellement et la

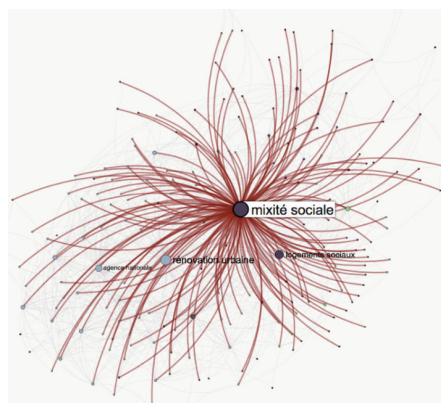
réparation urbaine, ciblés en vue d'y renforcer la mixité au niveau des principales polarités urbaines.

Autre priorité, il s'agira de proposer un contexte plus favorable à l'installation d'activités porteuses d'emplois : services publics, équipements, services à la population, petits commerces détail, polarité administrative, scolaire, savoir-faire, et artisanat...

Il s'agira avant tout de répondre aux besoins en termes de logements et de mixité du parc de logements. **Renforcer la part des logements collectifs et des logements locatifs**, des logements permanents. Entamer une trajectoire SRU en termes de logements à caractère social et en accession.

Sortir d'une certaine banalisation de l'espace en organisant les quartiers autour d'espaces publics, d'espaces verts avec des densités plus ou moins importantes, adaptées aux sites et en vertu de la réglementation.

Aussi, de façon générale, le PLU permettra de lutter contre l'étalement urbain et de **réduire la consommation de l'espace par logement** (moins de 800m²), d'étudier les meilleurs choix pour **favoriser la structuration et la densification des espaces habités à partir des formes urbaines existantes, préserver les ENAF et limiter les nuisances** liées aux zones de contact (pollution lumineuse, bruit, pollution potentielle des sols, des cours d'eau, des zones humides rétro-littorales, voire du plan d'eau marin...).



Le renforcement des services de proximité, des petits commerces de détail, de l'artisanat et des équipements publics sur les principales polarités urbaines. Cet aspect est indispensable pour renforcer l'attractivité d'un territoire vis-à-vis des populations permanentes et contribue également à limiter les déplacements motorisés en répondant à un certain nombre de besoins. Concilier lien social, services, équipements, création d'emplois et transition écologique.

Positionner l'espace public au cœur des réflexions d'aménagement du territoire afin de renouer avec le lien social. Le vivre ensemble est la clé de l'épanouissement des populations et il passe par la réappropriation de l'espace public. Cela repose sur l'aménagement de piazzette, de petits squares, de jeux pour enfants, de jeux de boules, de parcs paysagés, d'aires de stationnement, de ré-enchantement des cœurs village et d'agglomération par des opérations ciblées et inscrites dans les OAP et dans le PADD du PLU (17 OAP dont 6 thématiques...).

Cela passe également par **la restauration du patrimoine identitaire**, des pratiques et des savoir-faire inscrits dans la mémoire collective. Le PLU constitue un outil indispensable afin de se réapproprier l'espace public et de promouvoir leur traitement paysager ainsi que celui des interfaces public/privé afin de garantir la qualité des paysages vécus et des paysages perçus, afin de garantir cet héritage des anciens et les ambiances de la ruralité chers aux enfants du pays (préservation et restauration des jardins-vergers, développement de l'arboriculture traditionnelle méditerranéenne, renforcement du pastoralisme extensif, restauration des châtaigneraies et de l'élevage porcin sous châtaigneraies et yeuseraies, redéploiement de l'oléiculture).

La préservation des espaces agricoles de qualité aux abords des formes urbaines et sur les grands espaces dédiés de la plaine littorale de Sagone et des vallées de piedmonts de l'arrière-pays en s'appuyant sur les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), sur les espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) mis en compatibilité avec le Padduc, sur les dernières déclarations de surfaces (RPG), sur la qualité des sols (étude Sodeteg), sur la dispersion des exploitations, en vue de renforcer l'activité de façon durable, vecteur de biodiversité. Garantir près de 1600ha dédiées aux espaces agraires et sylvicoles (20% du territoire). Concilier protection et développement, production agricole et lutte contre la fermeture du milieu, gestion des paysages et biodiversité à partir d'une agriculture raisonnée, traditionnelle et durable respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

La préservation des sites naturels sensibles au regard de la mosaïque des écosystèmes, des habitats, des écotones, qu'il s'agit de sauvegarder, au regard de l'amélioration du cadre de vie, au regard de la vitrine économique d'un territoire en devenir dont la politique de développement repose en premier lieu sur l'image dans l'imaginaire collectif : « le beau, le bleu, le vert, le propre ».



RETRANSCRIPTION DU PROJET COMMUNAL DANS LE DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU dessine un zonage qui **exclue toute constructibilité sur les grands ensembles** naturels, arboricoles, viticoles et agro-pastoraux, la frange littorale, les zones humides, l'arrière-pays montagnoux de piedmonts sensibles, sur les parcours extensifs, les vergers, l'écrin vert de chênes, et les massifs forestiers et pinèdes montagnards. De la sorte, la fragmentation de l'espace est réduite voir stoppée et les corridors écologiques sont préservés, voire restaurés (Conca, Tarcu, Favona). D'autre part, au niveau des espaces bâtis, des corridors écologiques transversaux ont été inscrits sur les plans de zonage (zones non constructibles, trames vertes, espaces de respiration urbaine, coulées vertes, EBC, jardins-vergers...), dans le PADD et sur les OAP (trames vertes, espaces verts, chapelet de places ombragées positionnées en pas japonais...) afin de préserver les transferts faunistiques entre ces différents espaces, afin de préserver les cours d'eau et les zones humides, afin de préserver les boisements caractéristiques et les ripisylves, afin de renforcer la biodiversité. Des continuités écologiques ont été restaurées permettant les transferts faunistiques, afin de créer des zones tampon entre tâches urbaines et sites protégés (ERC, ZNIEFF I et II, zones humides, arrêtés biotopes, sites NATURA 2000, fortes protections). Des coupures d'urbanisation, des espaces de respiration urbaine ont été inscrits (Conca, Tarcu, Favone).

Les sites naturels sensibles et les sites naturels ordinaires boisés, les zones humides ont été repérés et **inscrits en tant qu'espaces fragiles à préserver** (NN, NF, N, AN, AL, A, NL et trames spécifiques EBC, ESA...) afin de **garantir leur protection de façon pérenne**. De gros efforts dans la planification urbaine ont été retenus afin de promouvoir la restauration d'un certain équilibre environnemental au travers des choix de zonage dans la lutte contre l'étalement urbain, la végétalisation des interfaces, l'acquisition foncière en vue de préserver des espaces de respiration urbaine (emplacements réservés – cœur de stations balnéaires – Eco parc...).

Les espaces agricoles sont imbriqués dans de grands ensembles naturels et deviennent complémentaires dans les échanges, leur dispersion, et l'organisation de la biocénose. Le PLU, au travers de son zonage encourage ainsi, la gestion, voire la restauration de mosaïques végétales **favorables à la biodiversité** et à la qualité des paysages. Pâturages extensifs, polyculture, jardins familiaux, restauration des jardins-vergers, viticulture, arboriculture méditerranéenne traditionnelle, maraîchage, sylvopastoralisme (porcs coureurs), cohabitent avec ZNIEFF, ERC, espaces naturels, à la lisière parfois des espaces urbanisés (Aj). Le PLU retient les opportunités de réappropriation du territoire par le redéploiement et la diversification des activités agro-pastorales durables, traditionnelles et respectueuses de l'environnement, avec l'agroforesterie, comme une alternative économique à part entière, avec comme objectif et lorsque cela sera possible l'aménagement de retenues collinaires (OAP) pour l'arrosage des vergers à complanter, le maraîchage et l'élevage.

Si le document d'urbanisme tend vers une **recomposition de la trame urbaine** au regard des lois montagne, littoral, Climat, et paysage, et des prescriptions du Padduc, il priorise l'intervention publique et la planification urbaine avec notamment la recomposition des centres urbains ciblés sous forme de quartiers de mixité essentiellement sur du foncier communal (emplacements réservés) afin de **contrecarrer le phénomène généralisé de banalisation de l'espace**.

Un effort particulier a été consenti **au niveau des espaces et des équipements et publics** (piazzette, parcs, squares, espace culturel, zones vertes retro-littorale à complanter, préserver et/ou à renaturer...) ainsi qu'au niveau **du développement socio-économique** en insistant sur la nécessité de renforcer les commerces de détail et les activités de services, les services publics sur les polarités urbaines, structurer et ré-enchanter les traverses de Tarcu et de Favone, renforcer la polarité villageoise au niveau de petits commerces de détail, des services, de l'artisanat, de la restauration de l'activité du bois en tant que commune forestière. Tout autant de pistes que le PLU se veut inspirer.

Projet de zonage PLU

Total zones constructibles (U + AU)* : 127,8ha (1,6%)
 * hors cimetière, camping, stade.

Gisement foncier brut : 16,5ha* (12,9% des ZC)

Extension urbaine brute : 10,8ha

Surfaces densifiables brutes : 5,7ha

Trames vertes : 2,8ha

Gisement foncier nul en EPR – loi littoral

Total zones U : 124,2ha (1,6%)

Total zones AU : 3,6ha (0,04%)

Total zones 2AU : 5,0ha (0,06%)

Total zones A : 1606,8ha (20,6%)

Total zones N : 6056,4ha (77,6%)

Espaces stratégiques agricoles : 109ha

Consommation en extension 2011-2021 : 14,0ha

Consommation en extension 2021-2024 : 2,0ha

GF en renaturation (court-moyen terme) : 2,9ha

GF – espaces verts des OAP : 1,8ha

GF en extension sur trames vertes : 0,3ha

GF en extension sur EBC : 1,5ha

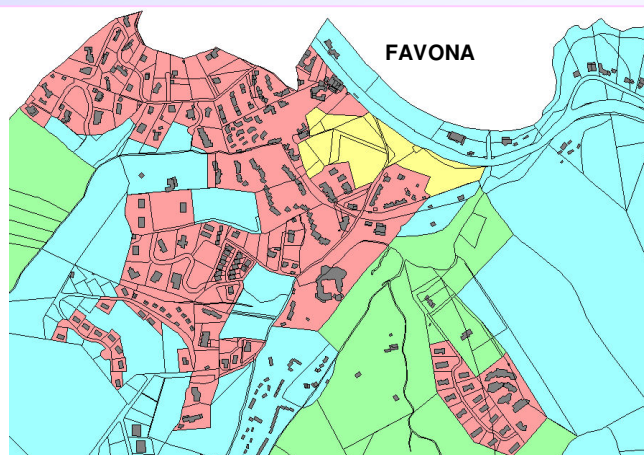
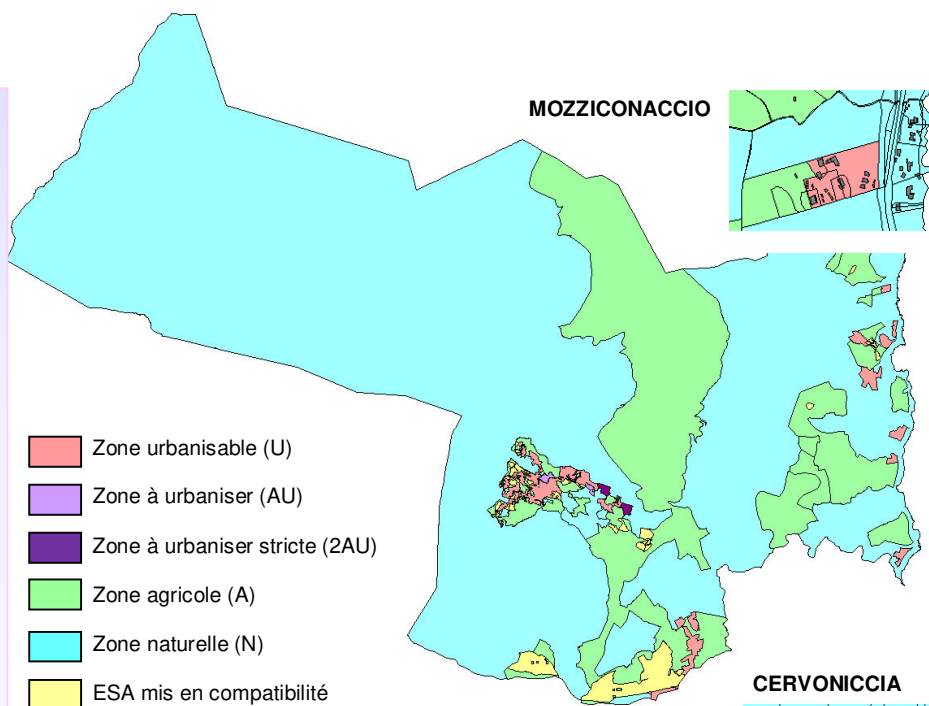
GF en extension sur zones inondables : 0,2ha

Total consommation brute en extension 2021-2040 : 14,3ha

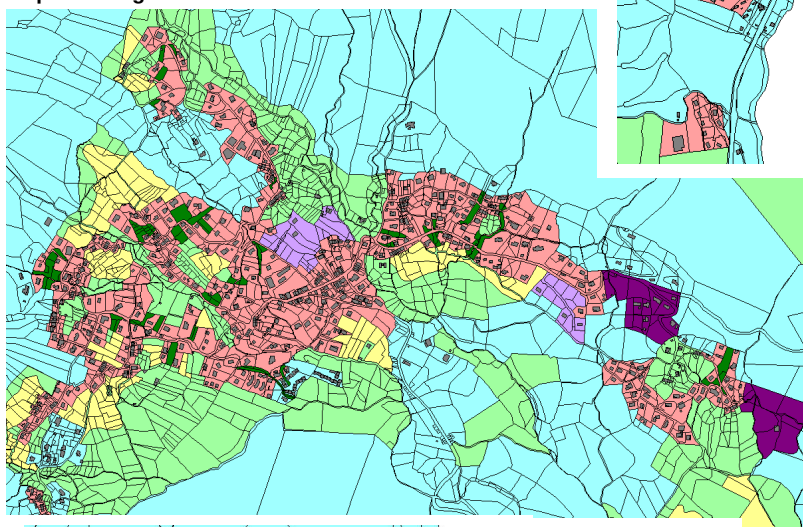
Total consommation nette en extension 2021-2040 : 7,6ha

12,8ha – 2,9ha – 1,8ha – 0,3ha – 1,5ha – 0,2ha = 6,1ha

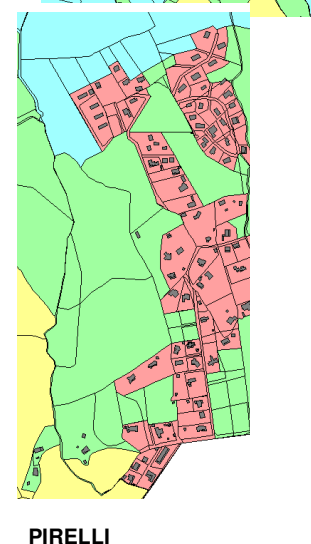
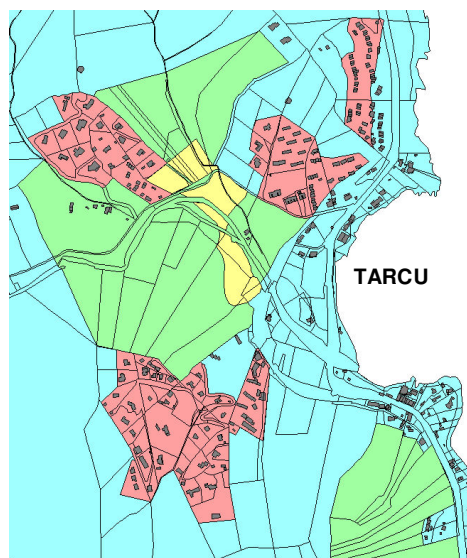
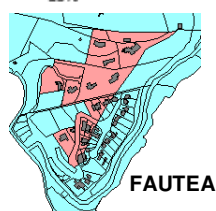
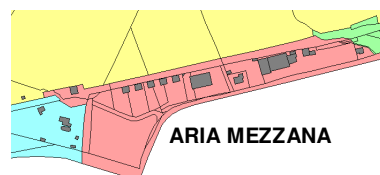
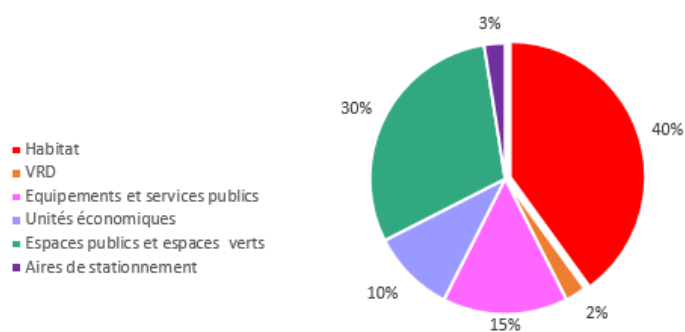
+ Constructions (2024-2026) 1,5ha = 1,5ha + 6,5ha = 7,6ha



Espace villageois de CONCA



Besoins en absolu de foncier urbanisable par catégories
Commune de Conca



QUELS IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ?

Les incidences sur l'environnement sont de plusieurs natures bien que des dispositions ont été prises sur les sites les plus exposés (non constructibilité). Il n'y a pas d'atteintes supplémentaires sur les sites protégés quoique généralement situés en zone de contact des tâches urbaines (ZNIEFF, ERC). De façon générale, le PLU a cherché à réduire, si ce n'est éviter, voire compenser les menaces constatées.

Les sites sensibles protégés (ZNIEFF I et II, Espaces Remarquables Caractéristiques inscrits au Padduc) ont été conservés voire étendus au niveau de la frange littorale notamment (zones NN et AN dits espaces sensibles à préserver). La présence de constructions isolées, de pistes ne remet pas en question leur fonctionnement ni leur valeur. Ailleurs, hormis ces quelques cas de figures, afin d'éviter le développement d'incidences supplémentaires sur l'environnement en particulier et dans une moindre mesure sur les espaces agricoles, sur les massifs forestiers, les secteurs exposés ont fait l'objet d'un classement (AN ou NN). Ainsi, les écosystèmes sont préservés et les projets situés en lisière de ces habitats ont été écartés par l'inscription de zones tampons inconstructibles (AL, NL, Nm).



Au regard de l'artificialisation de sols engendrée par le projet PLU (18,2ha bruts – 7,7ha nets), des mesures compensatoires à caractère environnemental, agricole et/ou paysager sur le territoire ont été retenues, voire la réduction partielle de l'emprise des tâches urbaines, l'inscription d'interfaces paysagées généralement classées en NF ou en Aj (renaturation en cœur de stations balnéaires de Tarcu et de Favona, restauration des corridors écologiques sur l'espace villageois par l'inscription d'une trame EBC, par le classement de jardins-vergers de polyculture, par l'inscription d'ESA supplémentaires sur les planches, aménagement d'un Ecoparc d'une trentaine d'hectares en entrée de village) ... sont autant de solutions retenues par le PLU afin de garantir et d'apporter les meilleurs éléments possibles en vue de la préservation de la biodiversité et de la sensibilité des écotones et des réservoirs de biodiversité. Ainsi que la meilleure intégration paysagère possible vis-à-vis des espaces artificialisés alentours.

Au titre des **boisements**, rappelons que le PLU permet de conforter la protection des espaces boisés par une trame spécifique (EBC) sur plus de 4382ha, notamment en identifiant les ripisylves, les coulées vertes, les endémismes, la couverture végétale caractéristiques, et de façon générale les massifs forestiers. Ailleurs, le zonage retient un classement spécifique en zones AN, AL, A, Aj, NN, NL, N en intégrant les massifs boisés de chênes, d'aulnes glutineux, de frênes, de pins, et parfois même les interfaces entre sites sensibles, sites naturels ordinaires et tâches urbaines, véritables corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité parfois inscrits au Padduc, mais encore les zones humides qui présentent des écosystèmes et des habitats spécifiques (aulnaie, buglosse crépue...). Aussi, afin de renforcer la biodiversité sur les espaces artificialisés, une trame verte inconstructible (sur près de 2,8ha bruts) a été inscrite sur les espaces urbanisables, ainsi que des espaces verts au niveau des OAP (sur plus de 1,8ha cumulés), afin de protéger les arbres isolés, les bosquets, les pentes, les coulées vertes, les haies vives, les interfaces, les jardins-vergers, d'améliorer la qualité et le cadre de vie, de préserver des îlots de fraîcheur et de mieux gérer les interfaces ainsi que l'intégration des bâtiments. Il faut également retenir la politique en renaturation (2,9ha sur 4 sites répartis entre le village, Aria Mezzana, Tarcu et Favona).



La question paysagère revêt une importance marquée du fait de la topographie. Si bien que le PLU réduit les emprises constructibles, renforce les densités et structure l'armature urbaine du territoire par les contours de zones zonage, par le développement réglementaire. Le document d'urbanisme soutient les projets d'aménagement d'ensemble type quartiers par le biais d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) classés en zones UD, UA, UPR, AN, Nm, NF et permet de maîtriser en amont les impacts et sur l'environnement.

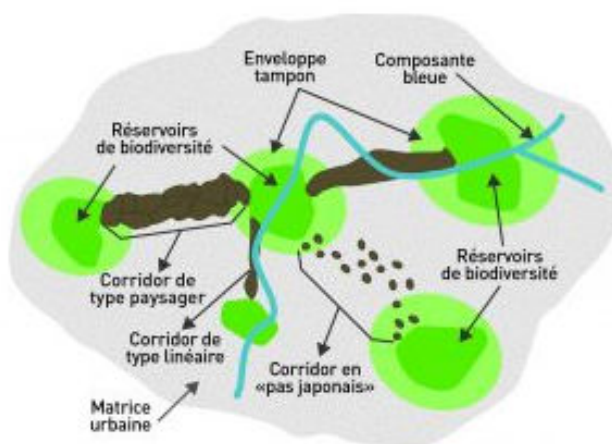


D'autre part, le PLU identifie les noyaux traditionnels dans lesquels un règlement spécifique (zones UA) est proposé afin de protéger ces unités bâties et les quartiers anciens à renforcer et à densifier au niveau de l'espace villageois. Les abords immédiats des quartiers, des bâtiments anciens, des hameaux et du cœur de village, des jardins ou des boisements, et les espaces dédiés aux jardins-vergers, véritables ceintures vertes restitués (zones Aj).

Les coupures d'urbanisation, les coulées vertes, les corridors écologiques ont été restaurés sur les plans graphiques, à partir des orientations du PADD, dans les OAP, sur le zonage (NN, N, trame EBC, trame verte, AN, Aj, A), et dans le règlement de zones qui imposent un regroupement des constructions au sein des zones urbanisables ce qui limite l'étalement urbain, l'imperméabilisation des sols et restitue de vastes espaces disponibles pour l'agro-pastoralisme, pour l'arboriculture traditionnelle, pour la polyculture, pour la reproduction et le gagnage de l'avifaune, l'épanouissement des insectes, la sauvegarde des tortues d'Hermann, pour l'environnement et le paysage en général.

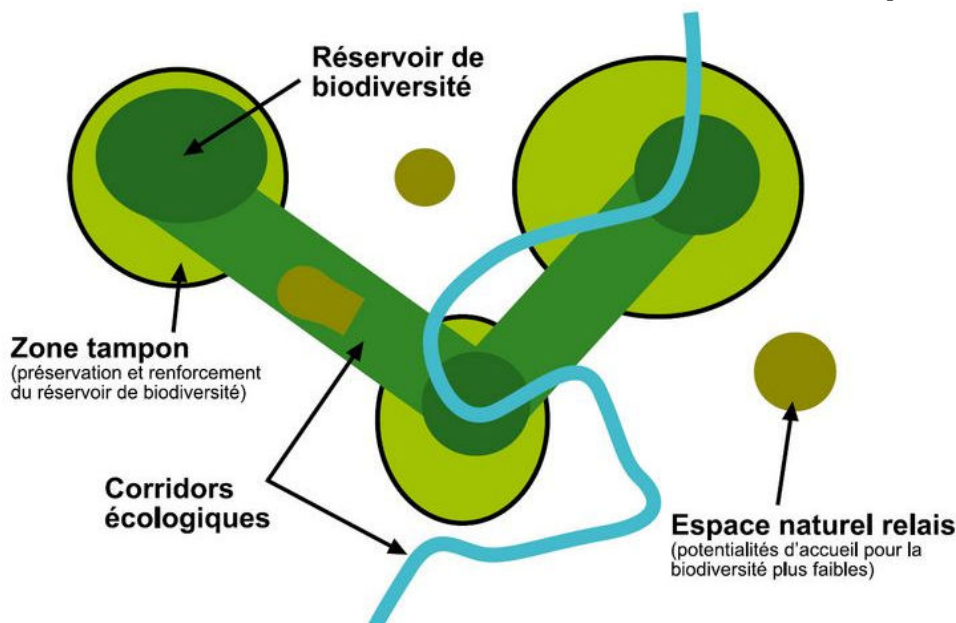


Le règlement des zones et les OAP insistent également sur le rôle de **la trame végétale en zone urbaine, la végétalisation des espaces artificialisés, l'enchantement des espaces habités** dans les projets en devenir pour participer à la mise en cohérence des quartiers entre eux mais aussi dans leur insertion visuelle et renforcer la biodiversité au sein même des espaces artificialisés et préserver la ressource en eau, favoriser l'écoulement des eaux pluviales, la libre circulation de la petite faune, la respiration de sols, l'absorption des GES, et le renforcement de la biodiversité. C'est également nombre d'emplacements réservés qui sont dédiés à l'aménagement de parcs paysagers, d'un Ecoparc, de petits squares végétalisés comme **îlots de fraîcheur**, éléments favorables à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie dans un objectif de développement durable, de santé et de salubrité publique.



La prise en compte des **risques naturels** où la constructibilité a été strictement interdite. Ces espaces ont été restitués aux ENAF afin de restaurer les corridors écologiques d'une part et de promouvoir la reconstitution naturelle des sites avec le temps. Les zones éboulis sur les lignes de crêtes sur les hauteurs du village de Conca (non menacées). Le risque inondation (zones inondables Atlas de l'Etat, le PPRI du Cavu et leurs affluents où les zones urbanisables des tâches urbaines ont été réduites, voire supprimées, les zones de submersion marine sur les plages et arrière-plage de Favona, de Tarcu et de Fautea.

L'aménagement de zones tampons entre tâches urbaines et urbanisables et espaces naturels sensibles. L'objectif étant de garantir la préservation et/ou l'aménagement léger de sites suffisamment vastes, comme îlots de biodiversité, espaces refuges, espaces de transition, corridors écologiques, parfois sous forme de pas japonais (bosquets, trames vertes, espaces verts, Eco parc), parfois sur de vastes espaces (renaturation et réservoirs de biodiversité...). Des sites capables de compenser les impacts générés par l'urbanisation et l'artificialisation de l'espace ou de restaurer sur la périphérie des habitats capables de sauvegarder parfois une faune menacée par l'occupation anthropique et les avaries environnementales alors générées jadis par l'urbanisation, notamment sur la frange littorale et en entrée de village.



Vers une gestion économe de la ressource en eau potable avec le PLU

- Raccordement au réseau public d'eau potable des constructions en zones U.
- Imposer pour toute construction nouvelle l'installation d'un réservoir en vue de la récupération des eaux pluviales afin de réduire la consommation de l'eau potable pour l'arrosage des jardins.
- Aménagement de retenues collinaires suivant les besoins des exploitations maraîchères, fruitières, et pastorales (encadrement réglementaire par une OAP thématique et règlement de zones).

Lutter contre la pollution des sols et du réseau hydrographique

- Le règlement de zone impose un raccordement obligatoire de la plupart des zones urbanisables (U+AU) au réseau public d'assainissement collectif.
- Les constructions couvertes par un équipement ANC seront régulièrement contrôlées par les services du SPANC avec des injonctions de mise en conformité afin de réduire les menaces de pollution des sols et des zones humides.
- Déclassement de la constructibilité sur les abords du réseau hydrographique, véritable vecteur de pollution + règlement de zones qui impose un recul minimum de 10m. jusqu'à 35m. des constructions nouvelles vis-à-vis des cours d'eau.

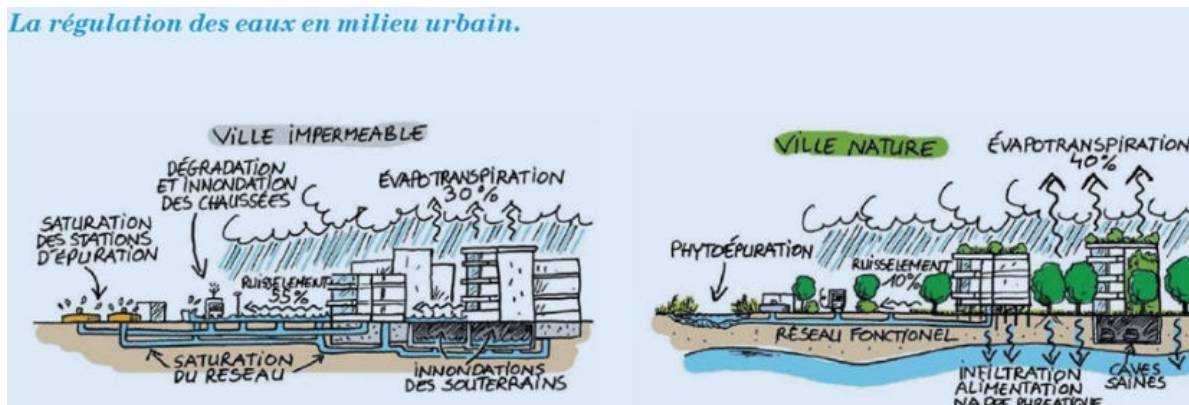


Promouvoir une meilleure gestion des eaux pluviales

- Le PLU se veut limiter, voire réduire l'emprise des zones urbanisables, ce qui réduit d'autant les facteurs d'imperméabilisation des sols.
- Le règlement graphique semble prendre en compte la question du ruissellement de surface en favorisant l'imbibition des sols par l'inscription d'une trame verte, d'espaces verts dans les OAP, et de coupures d'urbanisation caractérisées la plupart du temps par l'aménagement de squares sur les espaces urbanisables (UA, UD...) et les zones NF, en tentant de préserver au maximum la couverture végétale sur les tâches urbaines, notamment sur les secteurs pentus, exposés et au niveau des concentrations bâties afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

- Le règlement de zones impose pour toute construction nouvelle l'installation d'un réservoir en vue de la récupération des eaux pluviales afin de réduire la consommation de l'eau potable pour l'arrosage des jardins et des espaces libres de plantations.
- Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) réservent généralement un espace dédié (squares, places publiques végétalisées, voies vertes, espaces verts...) pour l'accueil d'un bassin de récupération des eaux pluviales ou de noues paysagées.

La régulation des eaux en milieu urbain.



Favoriser la mixité des mobilités (OAP). L'objectif étant de réduire les déplacements et les encombrements de la voirie primaire (traverse de Tarcu), développement d'un réseau de pistes cyclables parfois partagées, parfois sur sites appropriés (ancienne voie de chemin de fer, transversales et connexion village/Tarcu, village/Favona)...

- Soutenir le développement du cabotage micro-régional au regard des prescriptions du Padduc.
- Soutenir les transports en commun par la mise en place (emplacements réservés) de 3 parcs de co-voiturages (Entrée de village de Conca, Tarcu, Favona).
- Soutenir les circulations douces par la réalisation de voies vertes et la connexion des polarités urbaines avec l'aménagement de tout un maillage de pistes cyclables (emplacements réservés) et l'implantation localisée de gares en vue de la location de vélos.
- Maillage transversal et interconnexion des quartiers entre eux par des cheminements piétons (chemins, piazzette, mixité des mobilités sur axes primaires, axes verts, frange littorale...).

Tendre vers un usage économe des ressources naturelles. Le PLU se veut interférer sur ce postulat de façon positive et retient plusieurs orientations concrètes.

- Lutter contre l'étalement urbain sachant que la tâche urbaine s'est étendue de 36ha bruts entre 2011 et 2021 (environ 14ha inscrits sur le portail de l'artificialisation du Cerema). Au regard de la loi Climat & Résilience le PLU retient moins de 9ha nets en extension horizon 2040.
- Soutenir le redéploiement sur le territoire d'une agriculture traditionnelle, durable respectueuse de l'environnement et des sites sensibles.
- Implantation d'un marché des producteurs sur Conca village, de places de marché au cœur des stations balnéaires de Tarcu et de Favona, sur Aria Mezzana. Mise en place sur le village d'un supermarché inversé et d'ateliers associatifs en vue du recyclage et des prémices d'une économie solidaire. L'objectif étant d'engendrer le développement d'une économie circulaire comme alternative au développement économique traditionnel et comme soutien aux productions locales (circuits courts, recyclages, lien social intergénérationnel...).
- Récupération des eaux pluviales domestiques par l'installation obligatoire de réservoirs pour chaque construction nouvelle comme condition d'ouverture à l'urbanisation (règlement).
- Aménagement de bassins de récupération des eaux pluviales et/ou de noues paysagées sur les opérations de quartiers en devenir pour l'arrosage des espaces verts (zones AUQ, UA, UN, UD, NF – OAP).

Tendre vers la transition énergétique et favoriser l'emploi des énergies renouvelables. Afin de lutter contre le réchauffement climatique et l'emploi des énergies fossiles, le PLU semble soutenir au travers de son règlement de zones tout un ensemble d'outils capables de changer les habitudes pour l'équilibre de la planète.

- Soutenir l'emploi de matériaux écologiques.
- Soutien des éléments producteurs d'énergie renouvelable (domestiques et bâtiments publics).
- Favoriser l'éco-construction et les constructions bioclimatiques.
- Fixer les modalités d'implantation des bâtiments au regard de l'exposition.
- Cadrer les règles de construction.
- Concentrer et regrouper les constructions et renforcer les densités.
- Favoriser la dispersion végétale par l'inscription de trames vertes sur les tâches urbaines.
- Soutenir l'agrivoltaïsme (Padd, règlement de zones).



Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers par le PLU

Le gisement foncier du PLU de Conca couvre cumulé un gisement foncier brut de 16,5ha dont 10,8ha bruts en extension et 5,7ha de surfaces densifiables.

Alors que la totalité des zones urbanisables du PLU (U +AU) ne dépassent pas les 127,8ha.

Parmi les **16,5ha bruts** du gisement foncier du PLU (6,1ha nets en extension – ndlr) :

- ⇒ 7,6ha bruts sont des terres cultivables non artificialisées.
- ⇒ 0,4ha bruts sont des espaces arboricoles et pastoraux non artificialisés.
- ⇒ 5,7ha bruts sont des peuplements forestiers non artificialisés.
- ⇒ 2,8ha d'espaces artificialisés.
- ⇒ 0,4ha d'ESA non artificialisés.
- ⇒ 0,2ha d'ERPAT non artificialisés.
- ⇒ 4,3ha d'ENSP non artificialisés.

Bilan comptable loi climat, trajectoire ZAN et PLU

Gisement foncier du PLU

(zones U et AU)

Gisement foncier brut du PLU en densification : 5,7ha.

Gisement foncier brut du PLU en extension : 10,5ha.

Gisement foncier brut du PLU : 16,5ha.

Gisement foncier net du PLU en densification : 5,7ha.

Gisement foncier net du PLU en extension : 4,1ha.

Gisement foncier net du PLU : 9,8ha.

Trajectoire ZAN

Consommation 2011-2021 (Cerema) : 14ha.

Trajectoire ZAN stricte 2021-2031 : 7ha.

Trajectoire ZAN stricte 2021-2040 : 10,2ha.

Trame vertes sur gisement foncier en extension : 0,3ha.

Espaces verts publics des OAP : 1,8ha.

Espaces de renaturation : 2,9ha.

EBC reposant sur gisement foncier en extension : 1,5ha.

Artificialisation des sols en extension 2021-2024 : 2,0ha

PC-PA accordés et travaux en cours : 1,5ha

Consommation nette commune de Conca en extension 2021-2040 : 7,6ha

$10,5ha + 2,0ha + 1,5ha - 0,3ha - 1,8ha - 2,9ha - 1,5ha - 0,2ha = 7,6ha.$

Zones 2AU (futurs révision PLU) : 5,0ha.

Ce foncier n'a pas été comptabilisé dans la trajectoire ZAN ante 2040.

Modalités de mise en compatibilité avec le Padduc

Le PLU classe 109ha d'ESA (espaces stratégiques agricoles) contre 95ha retenus par le Padduc.

Il s'appuie notamment sur les postulats retenus par le document régional :

- ✓ Espaces améliorables.
 - ✓ Espaces cultivables à fortes potentialités
 - ✓ Espaces cultivables de potentialités moyennes
 - ✓ Espaces agricoles (1980).
- &**
- ✓ Cultures et terrains exploités en 2025.
 - ✓ Les jardins-vergers de polyculture et planches exploitées sur le village de Conca.
 - ✓ Les espaces améliorables de potentialités moyennes et exploités.
 - ✓ La cartographie des ESA du Padduc 2020.

Le PLU classe 3521ha de fortes protections environnementales contre 1576ha de fortes protections inscrites au Padduc (fortes protections + ERC).

Ont été classées en zones naturelles ou agricoles sensibles (NN + AN) :

- Les ZNIEFF I et II.
- Les Espaces Remarquables Caractéristiques et fortes protections inscrits au Padduc.
- La frange littorale avec ses endémismes et sa végétation caractéristique.
- Les massifs forestiers montagnards.
- Les ZICO, les zones NATURA 2000, les espaces couverts par un arrêté biotope.

Modalités de compensation retenues par le PLU

Espaces agricoles

14ha d'ESA supplémentaires (s) avec 109ha inscrits dans le zonage du PLU.

Restauration des planches et de jardins-vergers (Aj) sur l'espace villageois.

Espaces naturels sensibles

Inscription d'une trame EBC – 4382ha : Ripisylves, yeuseraies, aulnaie, suberaie, massifs forestiers montagnards (non prise en compte).

Inscription aux plans d'une trame verte inconstructible 2,8ha dont 0,3ha sur gisement foncier en extension.

Préservation et renforcement des interfaces vertes au niveau des OAP – 1,8ha

Forte protections environnementales.

Znieff I et II, ERC, frange littorale, fortes protections du Padduc, arrêté biotope, site NATURA 2000.

Renaturation des cœurs de station (Tarcu et Favona) + Aria Mezzana sur plus de 2,9ha.

Aménagement d'un Eco parc paysager (NF) sur des boisements ordinaires en entrée de village, aménagements de la traverse et renaturation de l'arrière-plage de Favona, aménagement de la traverse de Tarcu et renaturation de l'embouchure, sur plus de 37ha (non pris en compte).

TOTAL

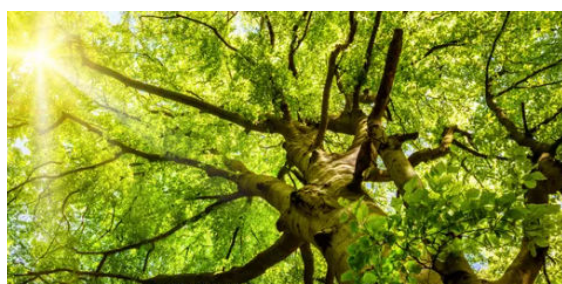
Plus de 1946ha de compensations supplémentaires*
pour un gisement foncier de 16,5ha bruts (un rapport de 1 à 118)
et 128ha de zones urbanisables (un rapport de 1 à 7).

1946ha de compensations supplémentaires*
pour 14,3ha bruts en extension – 7,6ha nets de zones urbanisables en extension
(un rapport de 1 à 136)

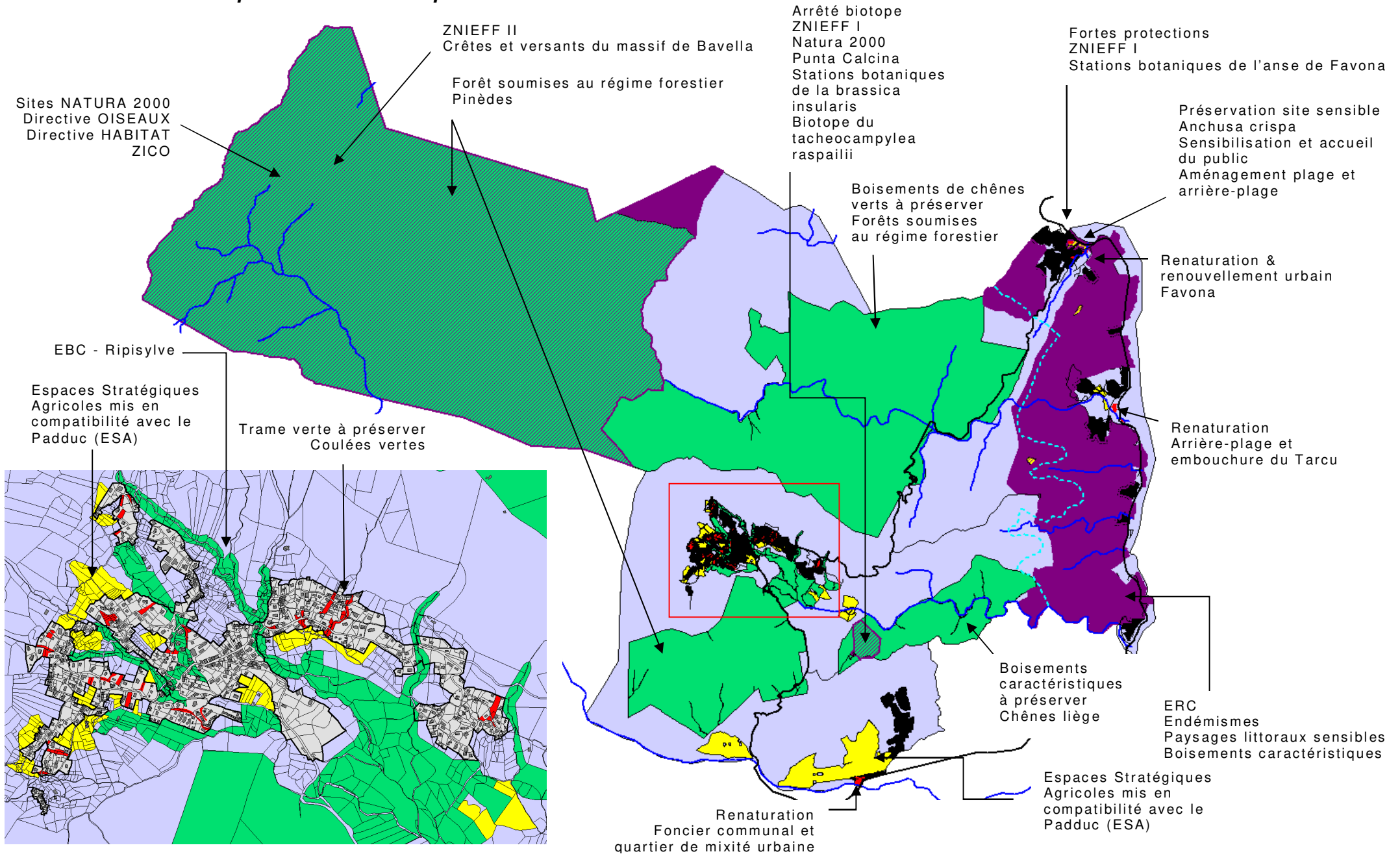
**ces surfaces sont en sus des compensations réglementaires (ESA, ERC, ZNIEFF) et hors EBC*

3521ha de protections agraires et/ou environnementales cumulées (AN + NN) soit 45% de la surface totale de la commune

La loi Climat sollicite une protection moyenne des territoires proches de 30%



Modalités de compensation retenues par le PLU



EVOLUTION DES CHOIX STRATÉTIQUES

Le PLU a pour objectif de rendre conforme l'aménagement du territoire et les dispositions réglementaires qui s'imposent en matière de lutte contre l'étalement urbain, d'artificialisation de sols, d'environnement, de paysage et d'agriculture, de mixité sociale, de lien social, de stationnement, de mobilités, de transition énergétique. Ainsi, la mise en place du PLU tend à réduire les impacts et permet aussi de réorienter les politiques d'aménagement dans un contexte qui a bien changé depuis ces 15 dernières années (décisions de jurisprudence, évolution législative, lois Grenelle (ENE), Alur, LAAAF, Croissance, Elan, Climat & résilience, Padduc...).

Le PLU de Conca confirme ainsi certains choix et réduit fortement la consommation foncière par l'urbanisation suite à un recadrage nécessaire et cohérent en appui sur la réglementation en vigueur, en appui sur les grandes orientations du Padduc, et suivant un long débat engagé avec les acteurs publics et la population qui a commencé dès la prescription de son élaboration.

Relecture des grilles d'analyse des formes urbaines du Padduc au titre des lois montagne et littoral.

Ce travail a permis de recadrer tout un travail de planification urbaine dans les opportunités de développement et de préservation. Concilier structuration urbaine, redéploiement agro-pastoral par la reconquête verte du territoire et préservation d'un environnement sensible et ordinaire qui pâtit de l'étalement urbain depuis plus de 30 ans.

Remplacement du projet de golfe par l'aménagement d'un Eco parc (NF). Acquérir et gérer les boisements de la conque villageoise et sensibiliser le public à l'environnement et aux massifs forestiers par des aménagements légers et ludiques : pistes de randonnées, parcours initiatiques, accrobranches, village des merveilles, espaces de loisirs, pistes cyclables, agrès, parcours santé, maison de la forêt...

Aménagement d'un espace ludique à caractère sportif, d'une place centrale et d'une aire de stationnement paysagée en lieu et place d'une zone d'activités. Structurer l'entrée du village pour l'animation socio-culturelle à partir de friches et d'équipements sportifs existants (terrains de tennis). Aménager sur du foncier communal une place de village pour accueillir les spectacles vivants et un marché régulier des producteurs. Organiser et mutualiser le stationnement avec l'Eco par cet le cimetière communal pour l'accueil des visiteurs. Aménager la maison du Parc et du GR20 (PNRC).

Réorganisation de la plupart des enveloppes en respect des prescriptions des lois montagne, littoral, ENE, Climat & Résilience, paysage (espace villageois, entre-deux et frange littorale notamment).

Afin de sortir de la banalisation récurrente de l'espace et de **renforcer l'armature urbaine**, **plusieurs projets de quartier de mixité** ont été retenus en densification et en réparation urbaine au niveau de l'espace villageois et des noyaux anciens. Ils ont été substitués à des projets de lotissements périphériques.

De façon générale, l'objectif étant d'organiser les densités bâties au niveau des cœurs de villages et des hameaux anciens, à partir d'espaces publics et autres lieux de rencontres afin de renforcer le lien social, de redonner sens à l'espace public, de ré-enchanter les espaces artificialisés et les interfaces, de proposer une diversité du parc de logements en devenir pour les populations locales et les jeunes ménages, et d'organiser la planification urbaine.

Sortir de l'hypertrophie pavillonnaire et de l'étalement urbain vers des formes urbaines plus denses, plus fonctionnelles, animées et faiblement consommatrices d'espace, tout en proposant des concentrations végétales au sein même des espaces artificialisés.

Réduction de l'emprise urbanisable de la plupart des tâches urbaines en priorisant les opérations en réparation urbaine et en densification sur les principales polarités urbaines que constituent le village de Conca et dans une moindre mesure les stations balnéaires de Tarcu et de Favona (en appui sur les prescriptions de la loi littoral – extension limitée et rehaussement des constructions existantes, bande des 100m....), en réglementant les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs périphériques (zones UN, UD).

Au-delà, l'objectif premier étant de préserver les paysages bucoliques, les ambiances de la frange littorale et retro-littorale, de la ruralité sur l'arrière-pays, et le caractère agro-pastoral dominant. Restituer aux ENAF la plupart des espaces agraires de parcours, les vergers les coteaux viticoles sur l'Entre-Deux, les bocages sur Favone, les jardins planches de polyculture sur l'espace villageois concais.

Suppression de l'extension des zones urbanisables de la frange littorale qui au regard de la loi littorale (groupements de constructions d'habitation, habitat diffus à isolé) et de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc ne constituent ni un village, ni une agglomération au regard de leurs caractéristiques.

Au niveau de l'espace villageois, un travail de réduction temporaire des emprises urbanisables (déclassement en zone 2AU et N) a été reporté sous réserve d'une révision du PLU au regard des contraintes de la loi Climat et de la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette) et de la consommation foncière par l'urbanisation, au regard de la dispersion des EBC classés par le Conseil des Sites de Corse. Il s'agit là d'un cadencement de l'urbanisation, comme le préconise le PADD du PLU afin de se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur et de réviser d'autre part la dispersion des EBC à restituer pour certains aux espaces agraires.

Libérer un maximum d'espaces agraires ou présentant des potentialités agraires sur l'arrière-pays de piedmonts, sur la frange retro-littorale, au niveau de la plaine bocagère de Favona, des vergers méditerranéen à complanter sur les terrasses alluviales du Cavu notamment, (terres fertiles, maraîchage, espaces arboricoles, parcours extensifs, ESA, ERPAT mis en compatibilité avec le Padduc...). Cela a permis le classement de près de 1607ha d'espaces agraires, qui plus est protégés le cas échéant par des mesures de protections de l'environnement (AN – znieff, ERC, fortes protections, zones humides....) afin d'assurer la croissance verte, la prévention contre les risques naturels, la gestion de la richesse des paysages et d'anticiper le réchauffement climatique.

Déclassement du foncier urbanisable, sur les fortes protections et sur les espaces remarquables caractéristiques inscrits au Padduc et autres espaces sensibles comme les ZNIEFF I et II, les zones humides faisant l'objet de mesures de protection de l'environnement (Tarcu, Favona).

Restaurer les corridors écologiques inscrits au Padduc. Un resserrement des tâches urbaines au niveau de l'espace villageois et notamment de Tozzarella, de Santa, de Paniccia, d'I Noci, de Castellu, de Sparellu, de Peseto, de Forconcedda, d'Aja di Santo, de Guardiola, de Livisani a permis de restaurer les corridors écologiques.

Resserrement général des enveloppes urbanisables dans un souci de préservation, de coûts de gestion des VRD, de paysage, de biodiversité, d'environnement, de desserte, de réduction de la fragmentation lumineuse et de renforcement des densités urbaines, de préservation des parcours et des opportunités agro-sylvo-pastorales.

Inscription de trames vertes au sein des tâches urbaines (2,8ha) et de coupures d'urbanisation, de parcs paysagers (37ha), d'espaces verts au niveau des OAP (1,8) , d'espaces en renaturation (2,9ha), dans un souci de développement durable afin de renforcer la biodiversité, de préserver les continuités écologiques, de sauvegarder, voire restaurer des corridors écologiques transversaux, de préserver des espaces de respiration urbaine en périphérie des fronts bâtis existants ou en devenir, de préserver la qualité paysagère en périphérie des espaces habités, de garantir la maintien des coulées vertes, des échappées et horizons.

Le projet de PLU présente ainsi un gisement foncier brut de 16,5ha brut (7,6ha nets en extension – Cf. page 21) avec seulement 5,7ha de surfaces densifiables (saturation du foncier disponible retenu dans le périmètre urbanisable du PLU pour permettre l'aménagement de quartiers de mixité répondant à des besoins identifiés par le diagnostic territorial – 127,8ha). Un gisement foncier brut de 16,5ha essentiellement à l'habitat (40%), au développement économique (10%), à l'organisation de l'espace public (33%), et au renforcement des équipements publics (15%).

Dès lors, le PLU offre 127,8ha urbanisables (zones U + zones AU) dont 7,6ha nets de gisement foncier en extension, tout en prévoyant un accroissement de la population permanente de 240 habitants pour atteindre environ 1400 habitants en 2040... pour compter un parc de 1860 logements d'ici 15 ans avec l'apport de 170 logements supplémentaires.

LES MODALITES DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EN CAS DE BLOCAGE

Dans la réflexion menée au cours de ces 15 dernières années par la commune de Conca, des variantes raisonnables ont été appliquées au fil du temps et de l'évolution de la réflexion en termes de planification urbaine et de politique de la ville.

Si bien qu'il n'est plus envisageable pour la commune de porter des modifications substantielles au regard des contraintes de la loi Climat, de la trajectoire ZAN et au regard des enjeux et des dysfonctionnements à résorber qui reposent sur le territoire.

ELEMENTS DE CONCLUSION

Le PLU, constitue la première étape d'un long cheminement qui va permettre de résorber progressivement des dysfonctionnements d'un urbanisme spontané qui a engendré ces 30 dernières années la banalisation de l'espace, la disparition de l'espace public, l'étalement urbain sur plus de 36ha en absolu d'espaces agro-pastoraux et des sites naturels sensibles (14ha artificialisés entre 2011 et 2021). Cela va permettre la mise en compatibilité avec le Padduc, avec les lois littoral, montagne, ENE, Alur, Elan, et Climat & Résilience afin de projeter la commune vers les enjeux du XXI^{ème} siècle, vers la transition écologique, vers la mixité fonctionnelle, vers la mixité sociale, vers un développement économique et social assumé, vers un projet équilibré créateur d'emplois directs et indirects, favorable à l'accession et au logement pour tous, avec le renforcement des circulations douces, d'îlots de fraîcheur et de biodiversité en espaces artificialisés.

Un vaste programme de mutation, de renaturation de végétalisation et d'enchantement de l'espace villageois et des polarités urbaines avec un rayonnement sur les périphéries. Cela s'accompagne par la volonté d'un rééquilibrage du territoire, et tout un travail de restauration des dynamiques fonctionnelles de jadis en termes d'équipements, de services, d'espaces publics et culturels, de lien social. Un recadrage s'impose également au niveau des piedmonts rétro-littoraux. Prendre en considération les dysfonctionnements du territoire et remettre à plat les égarements passés. Un projet construit, mesuré et adapté aux enjeux de territoire, aux enjeux environnementaux et aux besoins des populations locales.

Ainsi, le PLU semble poursuivre la trajectoire ZAN et notamment les dernières prescriptions de la loi Climat & Résilience, tout en portant des enjeux d'envergure au titre de l'économie, de l'environnement, du paysage, de la biodiversité, des mobilités, de l'accession, de l'autonomie alimentaire, de la sécurité sanitaire, des services publics et de la santé.

Dès lors, avec 152,9ha urbanisables, pour 16,5ha de gisement foncier brut et 7,6ha de gisement foncier net en extension, (Cf. page 21), le PLU réserve 3521ha aux fortes protections environnementales, 4382ha aux EBC, et 1607ha dévolus au développement agro-pastoral, dont 109ha d'Esa, soit plus de 98% de la superficie de la commune réservés aux ENAF, et 45% et fortes protections réglementaires alors que la loi Climat attend 30% de la surface des territoires.

Concilier l'homme et le milieu en positionnant toujours l'environnement, l'espace public, la mixité et l'épanouissement des populations au cœur des réflexions d'aménagement et de la politique de la ville. Sortir des blessures de la banalisation de l'espace en valorisant les atouts du territoire comme piliers du développement. Positionner la commune de Conca au cœur des dynamiques locales. Mettre l'espace public en avant, circuits courts, activités de services et commerces de détail, économie circulaire et solidaire, santé, environnement, et croissance verte comme vecteurs de l'économie locale et incubateurs sociaux, autour d'infrastructures et d'équipements publics adaptés aux besoins.

Conca doit se positionner au cœur des réflexions d'avenir en termes d'emplois, d'activités économiques, de mobilités, de logement, de culture et de loisirs, de transition écologique et s'inscrire dans une nouvelle politique d'aménagement, plus moderne, plus vertueuse, respectueuse de l'environnement et des paysages qui font la vitrine de son territoire et renforcent son attractivité et son rayonnement.

Rappelons en dernier lieu que la réflexion du PLU a comme objectifs de promouvoir et de maintenir un certain équilibre entre l'activité agricole, la préservation de l'environnement, la biodiversité, le développement local, le renforcement des services et des équipements publics, la mixité sociale, la mixité du parc de logements, la mixité urbaine, la mixité des mobilités, la création d'emplois, l'accès à la propriété, la croissance et le renouvellement démographique, la réduction des déplacements et l'épanouissement des populations dans un souci de développement durable pour les générations futures.

Un PLU parfois ambitieux, parfois raisonnable, parfois restrictif.



This document was created with the Win2PDF "print to PDF" printer available at
<http://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<http://www.win2pdf.com/purchase/>