



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**MONSIEUR LE PRÉFET DE LA CORSE**

**COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES  
ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS**

Rapport de présentation des projets de Document d'Urbanisme

**COMMUNE D'OCCHIATANA**

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**



## SOMMAIRE

<b>I – Présentation du territoire communal :</b> .....	<b>3</b>
a/Déterminisme géographique de la commune : .....	3
b/Répartition de l’occupation des sols et descriptif .....	5
c/Données de cadrage.....	24
<b>II - Le projet de document d’urbanisme.....</b>	<b>32</b>
A/Présentation du projet de zonage .....	32
B/Rappel des grandes orientations générales du PADD .....	36
a/Synthèse des objectifs à + 10 ans .....	37
b/Justification des extensions des zones urbanisées : .....	37
<b>III – Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers .....</b>	<b>40</b>
a/Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation. ....	40
b/Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d’espaces spécifiquement identifiés au PADDUC .....	48
c/Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les surfaces en restitutions ou extensions.....	50
d/Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau de l’ensemble du PLU .....	53
<b>IV - Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur .....</b>	<b>55</b>
<b>V – Résumé pour la CTPENAF :.....</b>	<b>58</b>
<b><u>GLOSSAIRE</u> .....</b>	<b>59</b>

**Commune :** Occhiatana

**Type de procédure :** révision du plan local d'urbanisme (PLU)

## **I – Présentation du territoire communal :**

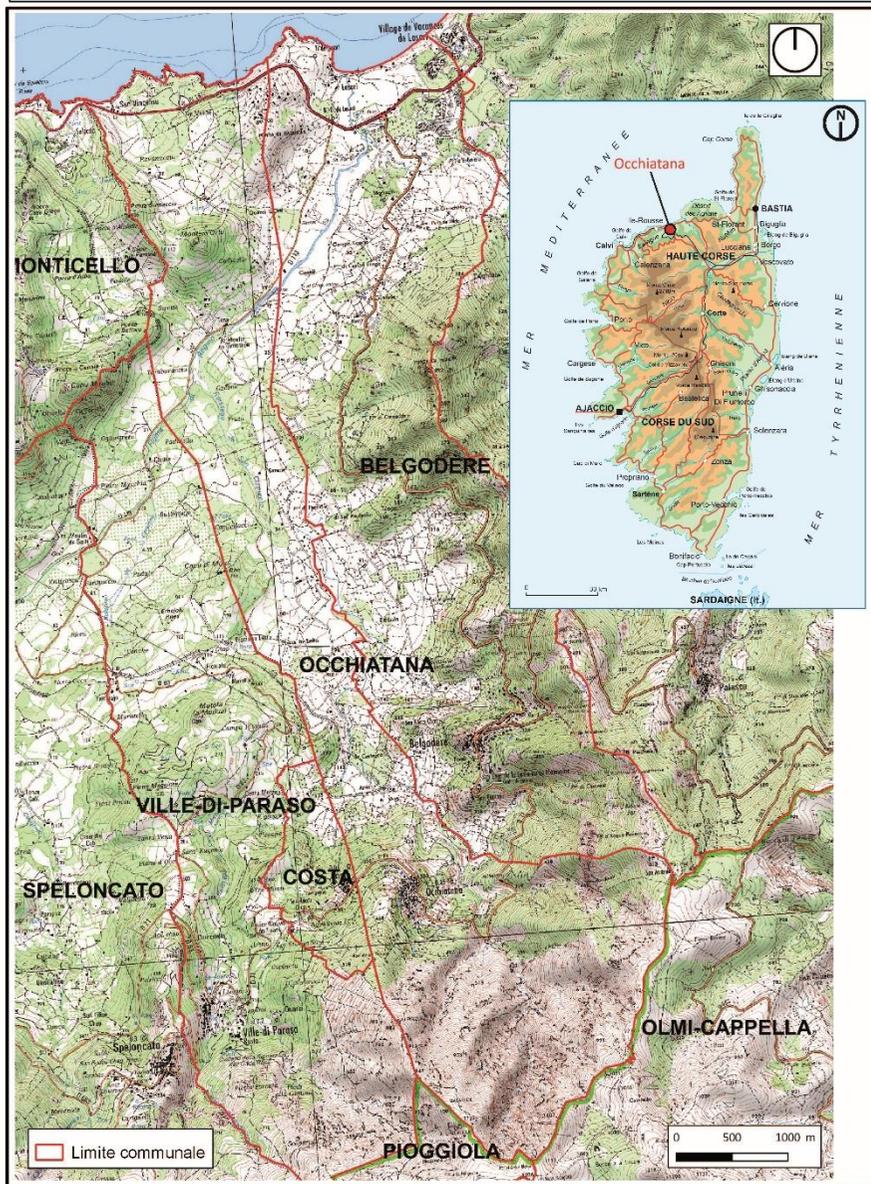
### **a/Déterminisme géographique de la commune :**

La commune d'Occhiatana est située dans la partie NW de la Corse, au sein de la micro-région de Balagne. Son territoire étroit, d'orientation Nord-Sud, s'étend sur 1262 ha (12,62 km<sup>2</sup>), depuis le versant montagneux du Tornabue (1285 m) jusqu'à la mer Méditerranée. Il présente un relief hétérogène :

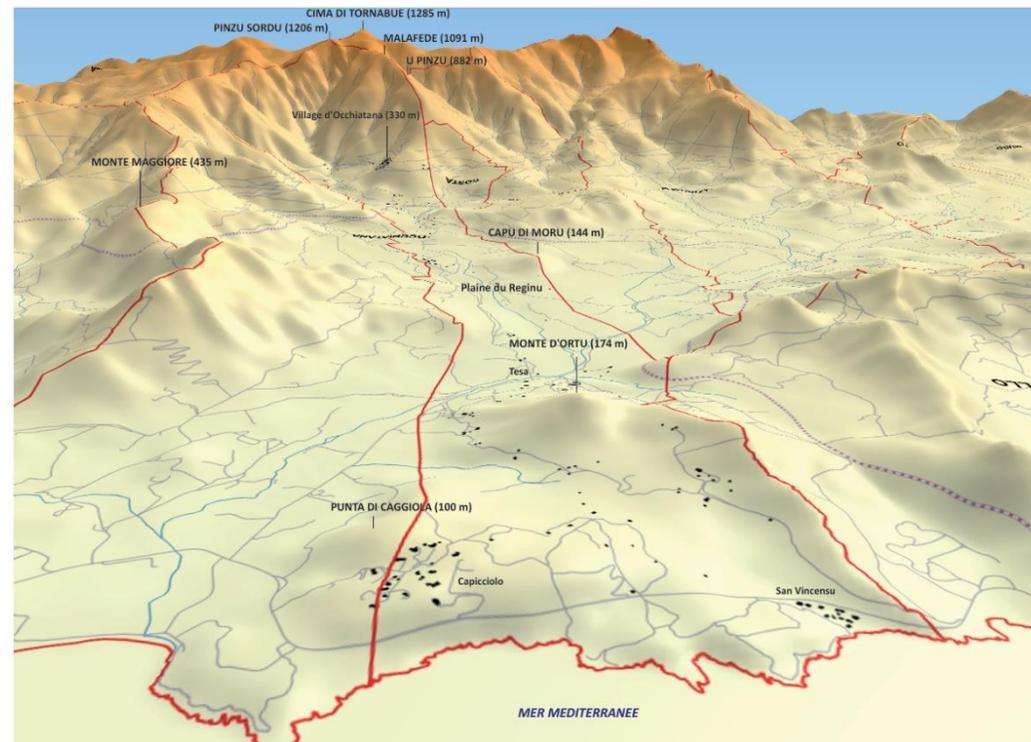
La partie méridionale de la commune englobe les contreforts de la Cima di a Tornabue (1285 mètres) et du Pinzu Sordu (1206 mètres), deux des sommets appartenant à la chaîne montagneuse qui domine la Balagne et marque la limite du Parc naturel régional de Corse. Une chaîne qui se trouve dans le prolongement de la « dorsale insulaire » et du massif du Monte Cintu, le sommet le plus élevé de l'île (2706 mètres d'altitude). Le relief y est escarpé et accidenté, avec des altitudes qui varient rapidement entre 500 et 1100 mètres. Il présente une succession de pointes sommitales, de lignes de crêtes les reliant et de cols, l'ensemble étant largement entrecoupé de ravins en « V », de vallons et autres gorges encaissées qui sont généralement drainés par des petits cours d'eau périodiques et torrentiels (rus, ruisseaux).

Le village d'Occhiatana est implanté en deçà de cette limite, à l'instar des villages voisins, son bâti serré s'étageant suivant les courbes de niveau, à près de 330 mètres d'altitude sur les flancs montagneux. En contrebas, les formes plus vallonnées (de 200 à 80 mètres d'altitude) du piedmont assurent la transition vers la plaine du Reginu, qui tire son nom du petit fleuve côtier la drainant. Ces deux unités morphologiques qui caractérisent le relief du centre du territoire communal sont bordées par des collines piémontaises (à l'Ouest) et par l'arête montagneuse du Monte Maggiore (435 mètres d'altitude), cette dernière se dressant vers l'Est dans le prolongement de la chaîne balanine.

En partie septentrionale de la commune, l'étroite façade maritime est séparée de la plaine du Reginu par un amphithéâtre collinaire où culminent le Monte d'Ortu (176 mètres d'altitude), la Punta Sumacciu (165 mètres) et la Punta di Caggiola (100 mètres). En contrebas de l'axe de la « Balanina » (RT30 et anciennement N197), le relief collinaire vient plonger dans la mer en offrant une côte découpée et rocheuse, au caractère sauvage. Seuls s'y démarquent les ruines de la tour de Pianosa et le bâti de San Vincensu, ce dernier étant implanté entre la route et la petite anse d'Algaja.



(Sources : fond SCAN25 - IGN)



**b/Répartition de l'occupation des sols et descriptif**  
**(Illustration cartographique)**

•**Les espaces urbanisés :**

La commune présente une organisation urbaine multipolaire avec 6 principaux espaces bâtis et habités qui sont localisés entre la façade littorale, la plaine du Reginu et le flanc montagneux :

✓ **Littoral : San Vincensu et Capicciolo.**

- ✓ Capicciolo : ce sont deux lotissements qui sont implantés sur la colline de Caggiola. Une partie étant localisée sur le territoire voisin de Belgodère. L'ensemble comptabilise une vingtaine de constructions. Il se divise en deux « grappes » résidentielles avec des voies d'accès distinctes débouchant sur la route territoriale RT30 (anciennement N197). L'habitat individuel prédomine, ce même si quelques appartements sont loués.. Les parcelles sont de grande taille, de formes variées et occupées de jardins attenants et clos. Les bâtisses y sont disposées de manière disparate. Une configuration qui induit la mobilisation de surfaces importantes et une densité de bâti qui est relativement faible (5 à 8 bâtis/ha). La dynamique de densification se poursuit néanmoins puisque de nouveaux projets autorisés pour des maisons sont en cours ou vont être prochainement édifiés.
- ✓ San Vincensu : c'est une zone d'habitat individuel groupé comptant une dizaine de maisons avec des jardins clos, « coincée » entre le bord de mer et la RT30. L'implantation du bâti est relativement ordonnée et ancienne.

✓ **Plaine du Reginu : Tesa et le « Hameau du soleil ».**

- ✓ Le Hameau du Soleil : c'est un lotissement qui est localisé au cœur de la plaine du Reginu, en limite avec Belgodère. Il compte actuellement 17 bâtisses avec des jardins clos et du bâti annexe (piscines, garages). D'autres constructions sont en cours ou projetées sur les quelques lots restants. À noter que le découpage parcellaire est plutôt structuré et que la densité tend vers 8 à 10 bâtis/ha. La mixité des fonctions y est faible avec une prédominance de l'habitat et d'hébergements touristiques (meublés de tourisme, gîtes).
- ✓ Tesa : l'enveloppe intègre un ensemble résidentiel avec de petits collectifs au sein d'un parc paysager clos, une auberge ainsi que des hébergements touristiques et de l'habitat individuel « libre » ou en lotissement. En périphérie de cette enveloppe, on trouve de l'habitat individuel plus diffus et résiduel, des exploitations agricoles et un centre équestre, le moulin de Timothée et quelques hébergements

touristiques (gîtes, meublés). La fonction résidentielle y domine et la densité avoisine les 8 bâtis/ha. Une densité qui est surtout liée à l'importante surface du parc paysager clos de l'ensemble résidentiel.

✓ **Flanc de montagne : les villages d'Occhiatana et de Costa (extension bâtie sur la commune d'Occhiatana).**

- ✓ Adossé aux flancs pentus de la Cima di a Tornabue (1285 mètres) et du Pinzu Sordu (1206 mètres), le village d'Occhiatana occupe une position de balcon dominant la vallée du Reginu, ce bien qu'il ne soit pas directement orienté vers cette dernière, mais plutôt vers le Nord-Est. Son bâti groupé s'étage régulièrement suivant les courbes de niveau, entre 330 et 380 mètres d'altitude, s'organisant autour de l'église Santa Maria Assunta et le long de voies routières qui font office de traverses. Il demeure le centre administratif et de vie de la commune.



Les formes sont simples, implantées parallèlement aux pentes, et présentent une certaine sobriété architecturale. Les maisons serrées ou mitoyennes prédominent, le bâti compact étant entrecoupé de ruelles étroites et souvent piétonnes, avec quelques passages voûtés ou couverts, ainsi que par des espaces de « respiration » qui sont matérialisés par des placettes, des cours intérieures et autres jardinets (parfois fermés de murs de pierre ou de grilles et sont accessibles par des portes en bois ou en ferronnerie). La nécessité de s'adapter aux dénivelés existants et aux surfaces limitées explique aussi la diversité des volumes juxtaposés et le fait qu'ils soient généralement étirés en hauteur. Cette complexité des volumes et les décalages qui en

résultent créent notamment des micro-espaces protégés du soleil et du vent. Il faut souligner que les constructions récentes sont localisées en continuité de l'existant, en entrée et sortie du village ainsi que le long de la route D71, et suivant le même schéma d'implantation. Elles s'insèrent donc parfaitement dans l'ensemble villageois. Seul un petit groupe de cinq constructions (R+1), dont une maison individuelle, se détache vers l'Est, au lieu-dit Pisale.



- ✓ En limite communale, un petit groupe de constructions, principalement des maisons individuelles avec jardins qui sont établies de part et d'autre de la D71, constitue une extension urbaine du village voisin de Costa.

Globalement, le territoire accidenté et rural d’Occhiatana a été préservé de tout étalement anarchique du bâti et d’un phénomène de mitage notable de l’espace. Le développement urbain est en effet demeuré concentré sur les principaux espaces bâtis précités depuis 2010. Le village historique d’Occhiatana est en outre la forme la plus importante et le centre de vie de la commune.

Le tableau qui suit donne un aperçu des surfaces qui ont été consommées au niveau des principales enveloppes bâties de **2010 à 2020** :

Évolution de la consommation de l'espace			
Secteur	Surface avant 2010	Surface en 2020	Différence
Village d’Occhiatana	5,4 ha	8,3 ha	+ 2,9 ha
Village de Costa	0,45 ha	0,86 ha	+ 0,41 ha
Hameau du soleil	0 ha	3,89 ha	+ 3,89 ha
Tesa	0 ha	5 ha	+ 5 ha
TOTAL	5,85 ha	16,9 ha	+ 12,2 ha

Au total, ce sont un peu plus de 12 ha qui ont été consommés durant l’intervalle 2010-2020 au niveau de ces formes urbaines catégorisables sous le régime de la loi Littoral. Des surfaces qui sont majoritairement localisées à Tesa, au « Hameau du soleil » et sur les villages.

Il faut souligner que les lotissements situés à Capicciolo ainsi que la zone résidentielle de San Vincensu sont des espaces bâtis qui sont localisés dans les limites des espaces proches du rivage et qui ne constituent pas des formes urbaines reconnues au regard de la loi Littoral. La dynamique de construction au profit de l’habitat individuel est toutefois encore constatée à Capicciolo. Ce sont un peu plus de 2 ha qui ont ainsi été mobilisés entre 2010 et 2020. Une consommation importante qui s’explique entre autres par la taille des lots.

En dehors de ces formes urbaines et espaces habités, la consommation d’espace peut être qualifiée de résiduelle (moins d’1 ha). Les constructions « isolées » sont en effet peu nombreuses durant cet intervalle. Il s’agit majoritairement de bâtiments et d’installations liés à l’agriculture (hangars et locaux techniques) ainsi que de quelques habitations individuelles. Notons que l’implantation d’un centre équestre en périphérie de Tesa a en outre mobilisé près de 4 ha.

**Depuis 2020**, une vingtaine de nouvelles autorisations (permis d’aménager et de construire) ont encore été accordées. Des autorisations qui concernent principalement de l’habitat individuel (en lotissement ou « libre » avec, dans certains cas, des garages et piscines) et, dans une moindre mesure, des hangars agricoles et des hébergements touristiques (gîtes). Ce sont au total près de 28 nouvelles constructions qui vont être réalisées ou qui sont déjà en cours d’édification.

Les surfaces nouvellement consommées par ces projets sont situées en continuité du bâti existant du village d'Occhiatana, du « Hameau du soleil », au sein des lotissements de Capicciolo ainsi que, de manière plus diffuse, en plaine du Reginu et en périphérie de Tesa. Des surfaces qui sont pour l'heure difficilement quantifiables avec précision. On peut toutefois estimer (avec une approche à maxima) les données suivantes :

- Village d'Occhiatana : enveloppe étendue de près de 2 ha (1,6 ha) ;
- « Hameau du soleil » : enveloppes étendues de près d'1 ha ;
- Capicciolo : environ 0,8 ha en densification des lotissements existants ;
- Autres : moins d'1 ha.

À titre de comparaison, l'outil de visualisation des flux de consommation d'espace affiche que ce sont près de 7 ha qui ont été consommés durant la période de 2009 à 2022. Aussi, il apparaît opportun de préciser qu'au travers de notre analyse, certaines surfaces ont été considérées comme consommées sur la base de permis délivrés et purgés de tout recours.

À titre indicatif, les enveloppes bâties actuelles (2022) de Tesa, du « Hameau du Soleil » ainsi que des villages d'Occhiatana et de Costa (pour la partie située sur Occhiatana) couvrent près de 21 ha (20,6 ha) au total.

SECTEUR	SURFACE ENVELOPPE 2022
Villages d'Occhiatana et Costa (partiel)	10,8 ha
Tesa	4,6 ha
«Hameau du Soleil»	5,4 ha

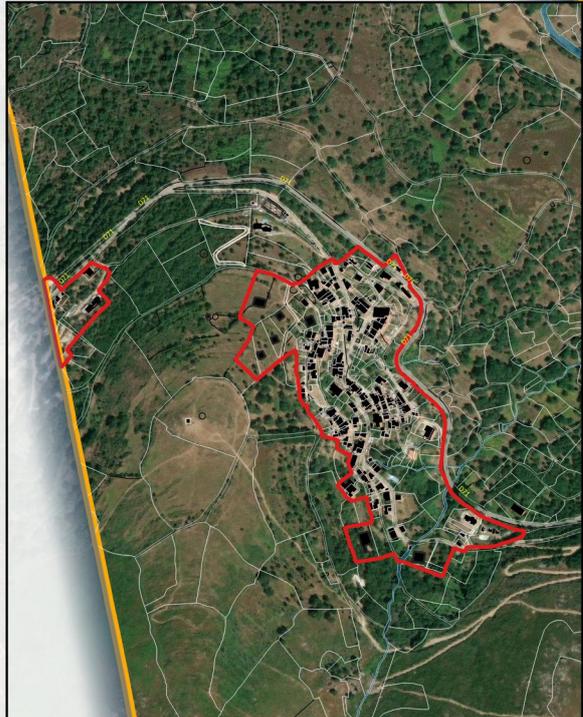


Tesa



Hameau du Soleil

OCCHIATANA

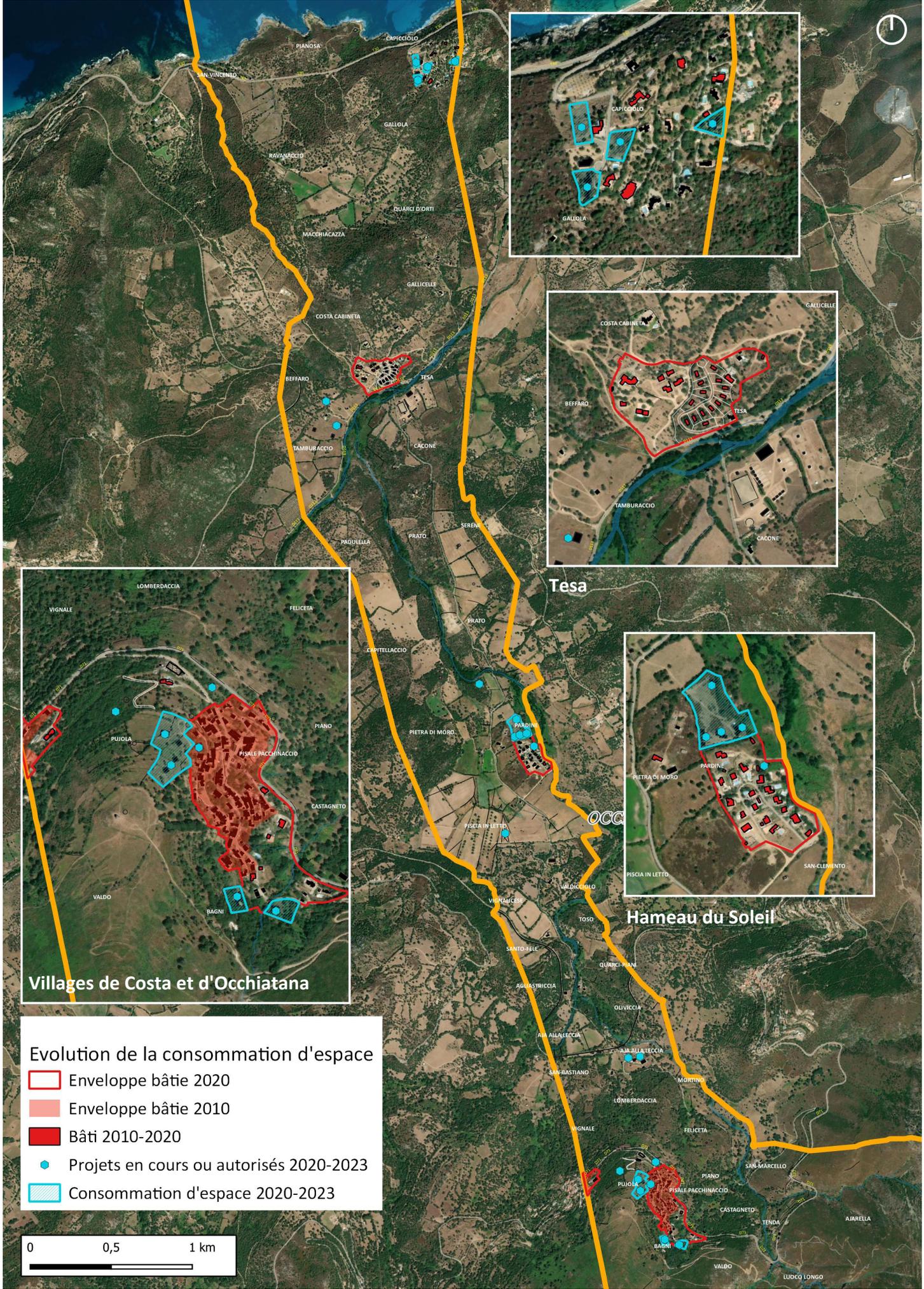


Villages d'Occhiatana et de Costa

 Enveloppe bâtie

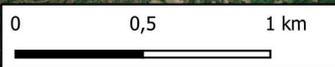
0 0,5 1 km





**Evolution de la consommation d'espace**

- Enveloppe bâtie 2020
- Enveloppe bâtie 2010
- Bâti 2010-2020
- Projets en cours ou autorisés 2020-2023
- Consommation d'espace 2020-2023



Consommation de l'espace par le bâti depuis 2010

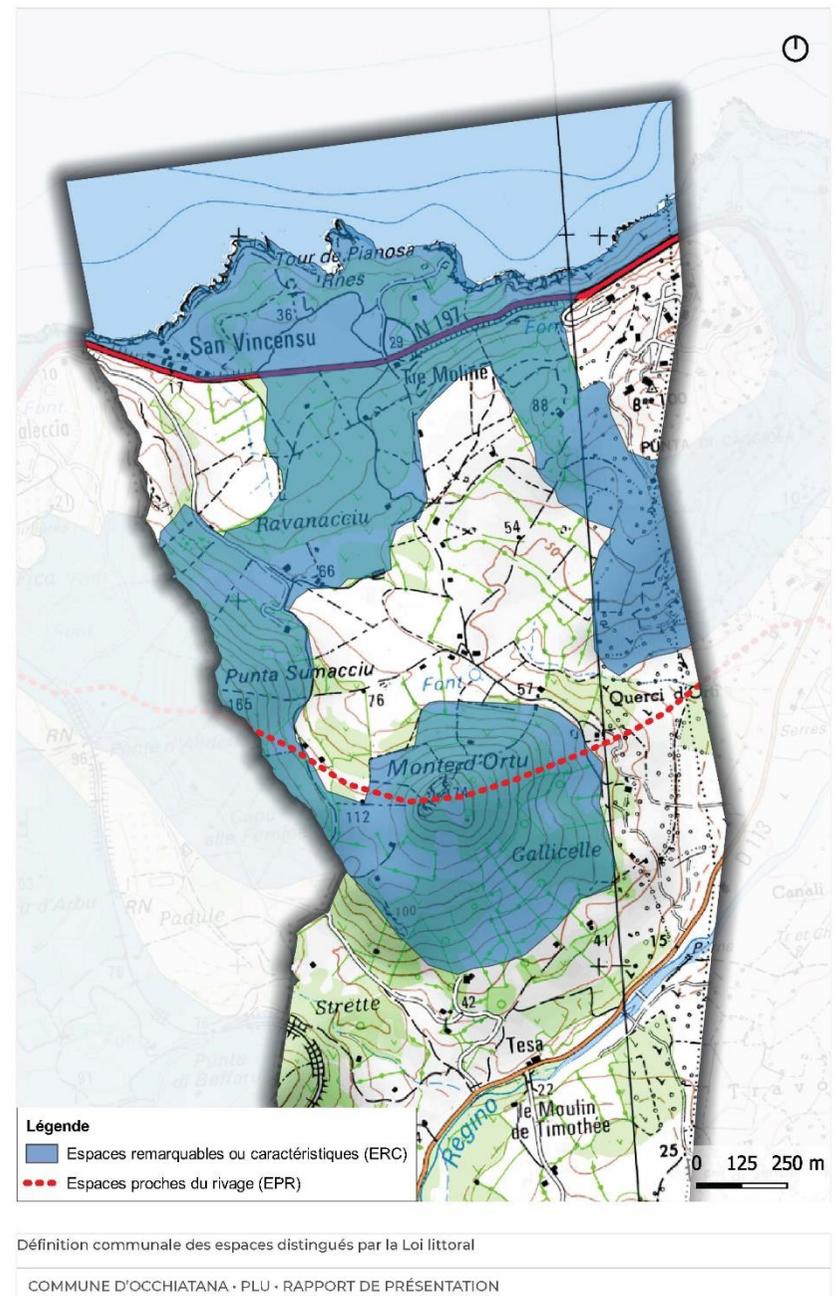
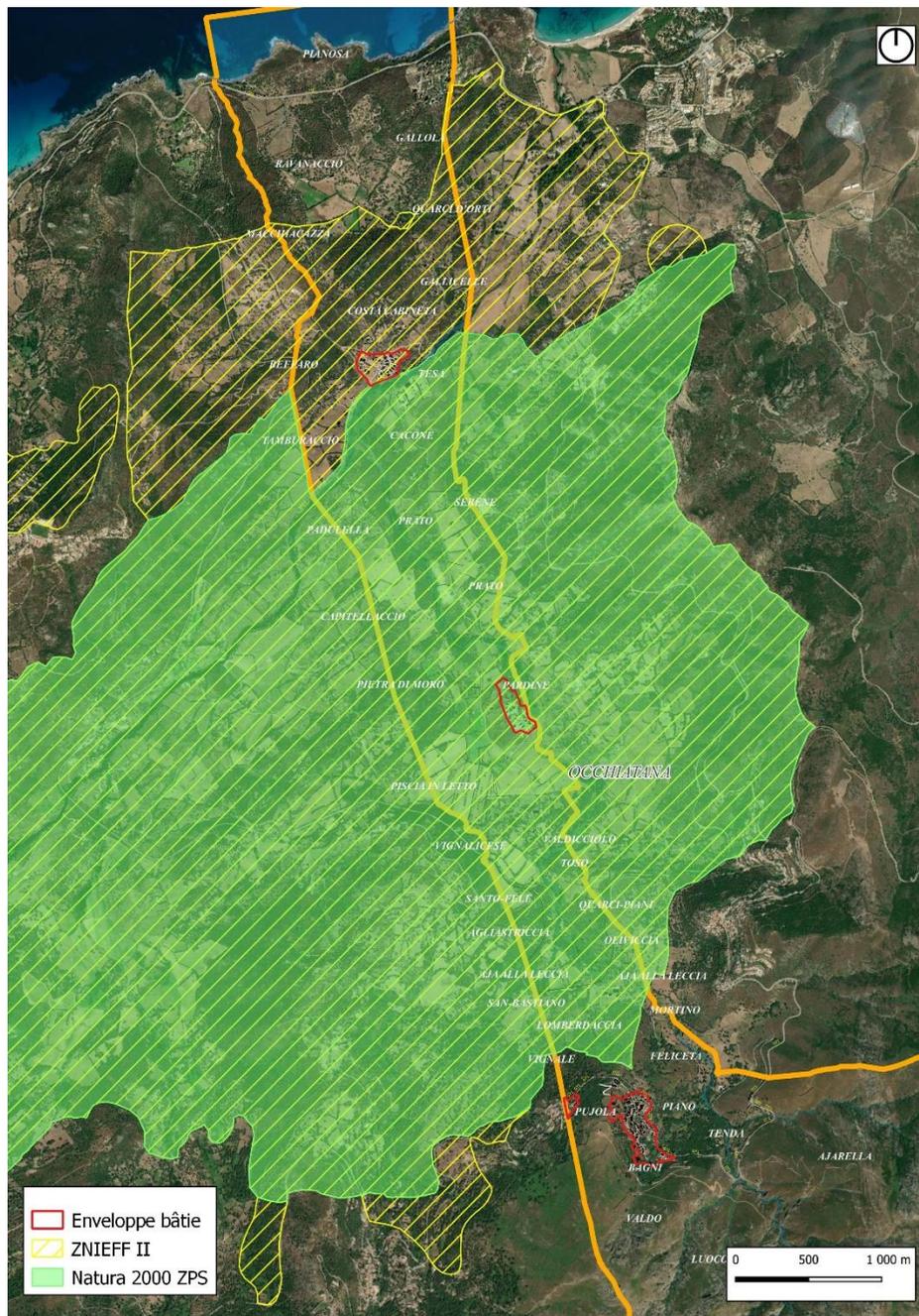
COMMUNE D'OCCHIATANA · PLU · RAPPORT DE PRÉSENTATION

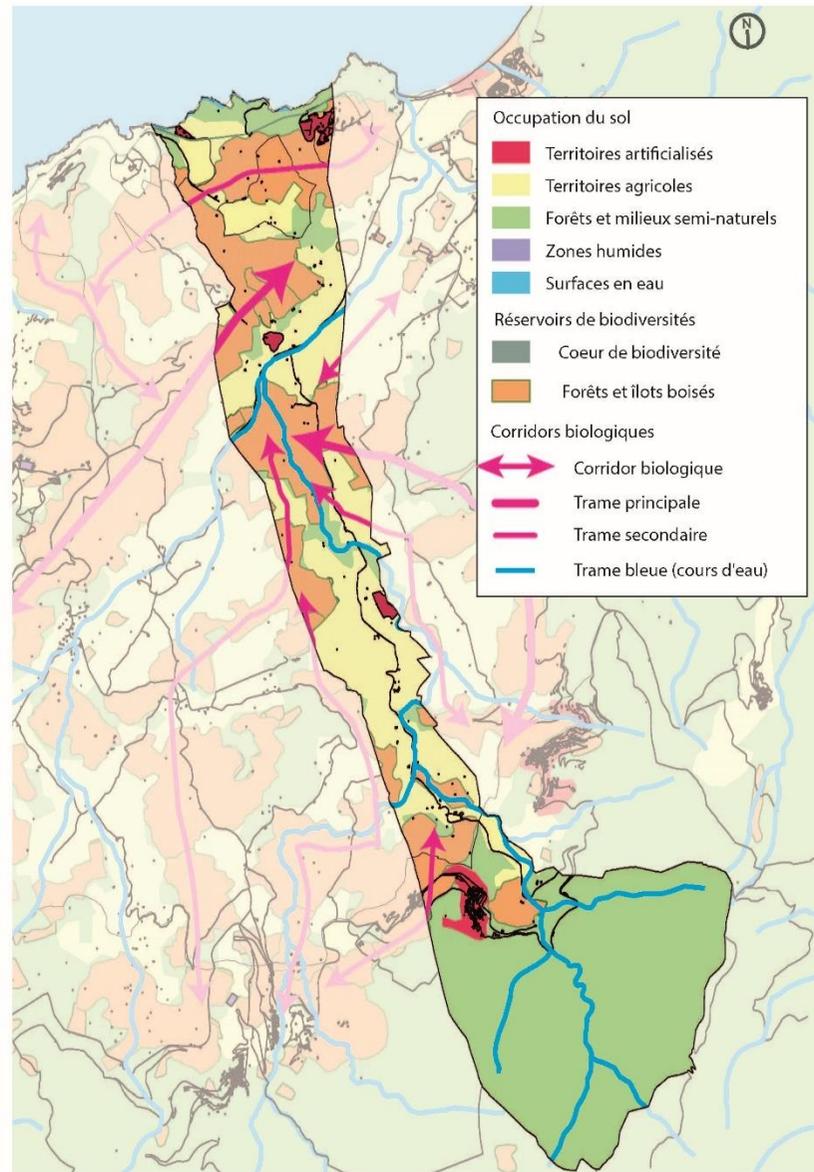
• **Les espaces naturels et forestiers :**

Le territoire communal est concerné en partie terrestre par :

- ✓ Deux ZNIEFF de type II : la **vallée du Regino ainsi que les oliveraies et boisements des collines de Balagne.**
- ✓ La zone Natura 2000 de la **Vallée du Regino** (ZPS).
- ✓ Les espaces remarquables et caractéristiques (ERC).
- ✓ Les espaces proches du rivage (EPR).

Par ailleurs, la définition de la **Trame Verte et Bleue** est réalisée par le PADDUC (échelle régionale), puis le document d'urbanisme (échelle du territoire communal) dans le cadre de son évaluation environnementale.





Trame verte et bleue du territoire d'Occhiatana COMMUNE

D'OCCHIATANA - PLU - RAPPORT DE PRÉSENTATION

## • Les espaces agricoles :

### ✓ Les exploitants :

Les dernières données issues des recensements AGRESTE révèlent qu'une dizaine d'exploitations étaient établies en 2020 sur le territoire d'Occhiatana. Ces exploitations sont de petite taille et 9 d'entre elles sont individuelles. Par ailleurs, les activités d'élevage prédominent.

Chiffres clés  
OCCHIATANA

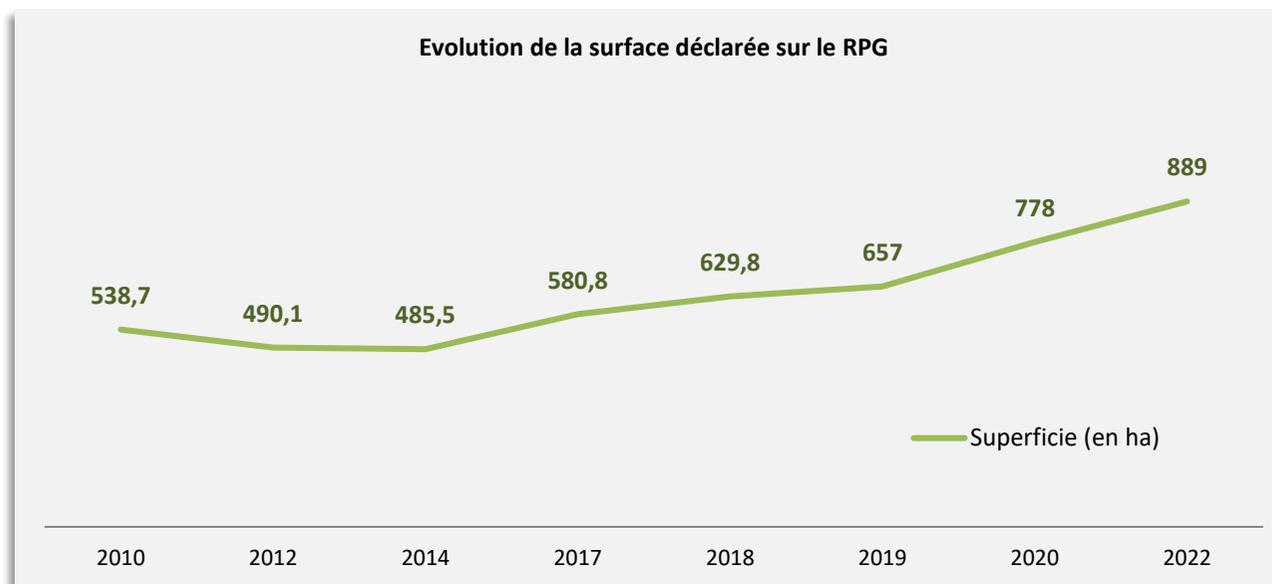
	2010	2020	évolution
nombre total d'exploitations	7	10	42,9 %
SAU totale (ha)	674	602	-10,6 %
SAU moyenne (ha)	96,3	60,2	-37,5 %
PBS totale (k€)	594	567	-4,6 %
total UGB	572	482	-15,8 %
travail total (ETP)	7,4	9,9	33,9 %
nombre de chefs d'exploitation <sup>1</sup>	7	10	43 %
— dont femmes	43 %	s	s
âge moyen des chefs d'exploitation <sup>1</sup>	46	47	+1 an
<sup>1</sup> chefs d'exploitations, coexploitants			
source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020 champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacantes s : secret statistique - : pas de données			

Orientation technico-économique  
OCCHIATANA

	exploitations		SAU (ha)		UGB		ETP		PBS (k€)
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2020
<b>total exploitations</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>674</b>	<b>602</b>	<b>572</b>	<b>482</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>567</b>
<i>dont</i>									
céréales et/ou oléoprotéagineux	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres grandes cultures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
fruits ou autres cultures permanentes	-	s	-	s	-	s	-	s	s
légumes ou champignons	-	-	-	-	-	-	-	-	-
fleurs et/ou horticulture diverse	-	-	-	-	-	-	-	-	-
viticulture	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bovins lait	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bovins viande	s	s	s	s	s	s	s	s	s
bovins mixtes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
équidés et/ou autres herbivores	s	s	s	s	s	s	s	s	s
ovins ou caprins	s	5	s	454	s	407	s	6	443
porcins	-	-	-	-	-	-	-	-	-
combinaisons de granivores (porcins, volailles)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
volailles	-	s	-	s	-	s	-	s	s
polyculture et/ou polyélevage	s	s	s	s	s	s	s	s	s
non classées	-	-	-	-	-	-	-	-	-

✓ **Les surfaces agricoles déclarées :**

L'étude du registre parcellaire graphique met en évidence une croissance significative et pérenne des surfaces déclarées depuis 2014. Elles s'étendent sur environ 778 hectares en 2020 et 889 hectares en 2022, soit près de 70 % (70,4 %) de la superficie du territoire communal (12,62 km<sup>2</sup>).



Les surfaces déclarées sont réparties sur l'ensemble de la commune et sont principalement dédiées à l'élevage et au pastoralisme. Les prairies permanentes ou temporaires, les estives et landes prédominent. Autrement et dans une moindre mesure, on identifie :

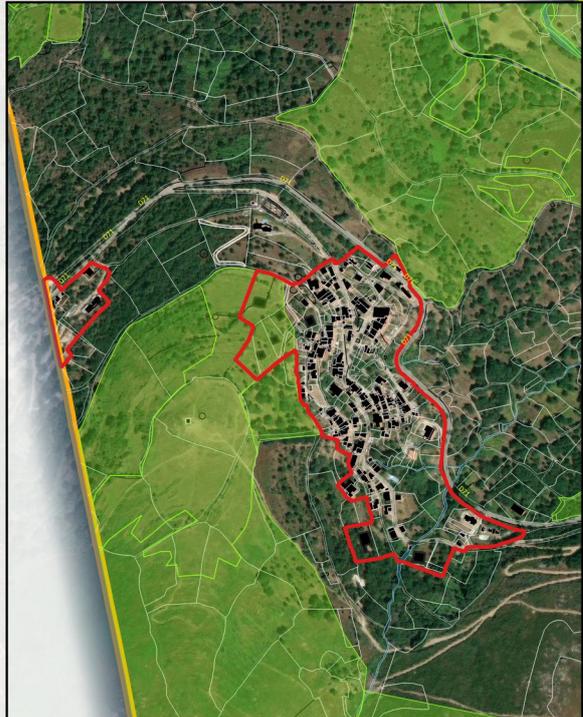
- ✓ Une diversité de surfaces (vergers, autres plantes à parfum, aromatiques et médicinales pérennes) au pied du Monte d'Ortu ;
- ✓ Des petites oliveraies en plaine et sur les versants du Monte d'Ortu ;
- ✓ Plusieurs parcelles d'avoine d'hiver et de fourrages en plaine et sur le bas piedmont.



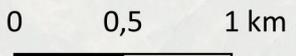
Tesa



Hameau du Soleil



Villages d'Occhiatana et de Costa



✓ **La valorisation de produits agricoles : signes officiels de qualité et d'origine**

Le territoire d'Occhiatana est inclus dans l'aire géographique de plusieurs produits agricoles bénéficiant d'un signe officiel d'identification de l'origine et de la qualité :

Signes	Produits	Aire
AOC - AOP	Brocciu	Toutes les communes de Corse
IGP	Clémentine de Corse (IG/19/01)	Cartographie qui suit
AOC - AOP	Coppa de Corse – Coppa di Corsica	Toutes les communes de Corse (partie communale supérieure à 80 m d'altitude) Cartographie qui suit
AOC - AOP	Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica	700 000 ha et 297 communes
IGP	Île de Beauté	Cartographie qui suit
AOC - AOP	Jambon sec de Corse – Prisuttu	Toutes les communes de Corse (partie communale supérieure à 80 m d'altitude) Cartographie qui suit
AOC - AOP	Lonzo de Corse – Lonzu	Toutes les communes de Corse (partie communale supérieure à 80 m d'altitude) Cartographie qui suit
IGP	Vins Méditerranée	Cartographie qui suit
AOC - AOP	Miel de Corse – Mele di Corsica	Toutes les communes de Corse
AOC - AOP	Vins de Corse	Cartographie qui suit



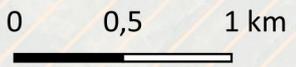
Tesa

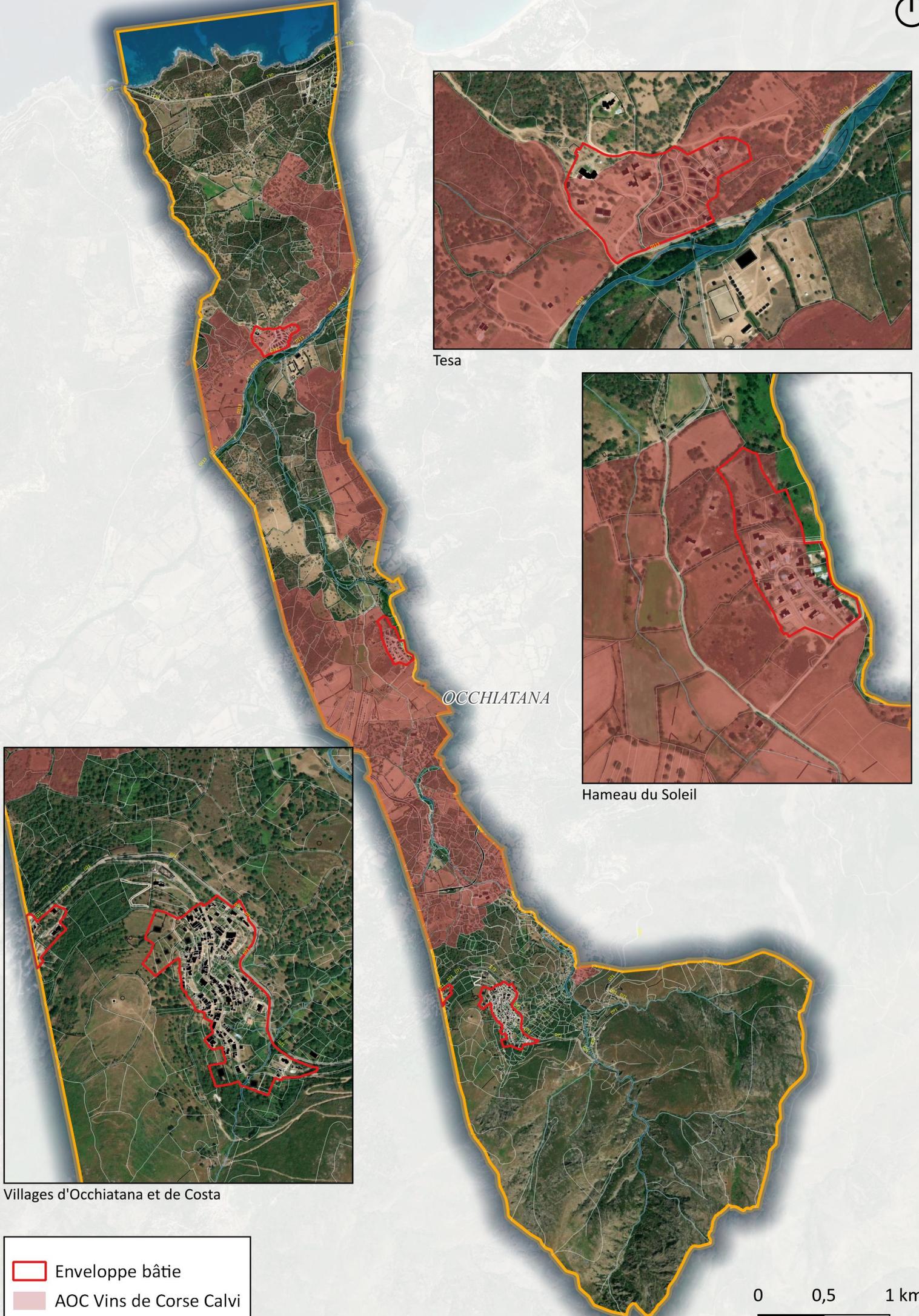


Hameau du Soleil



Villages d'Occhiatana et de Costa





Tesa

Hameau du Soleil

Villages d'Occhiatana et de Costa

OCCHIATANA

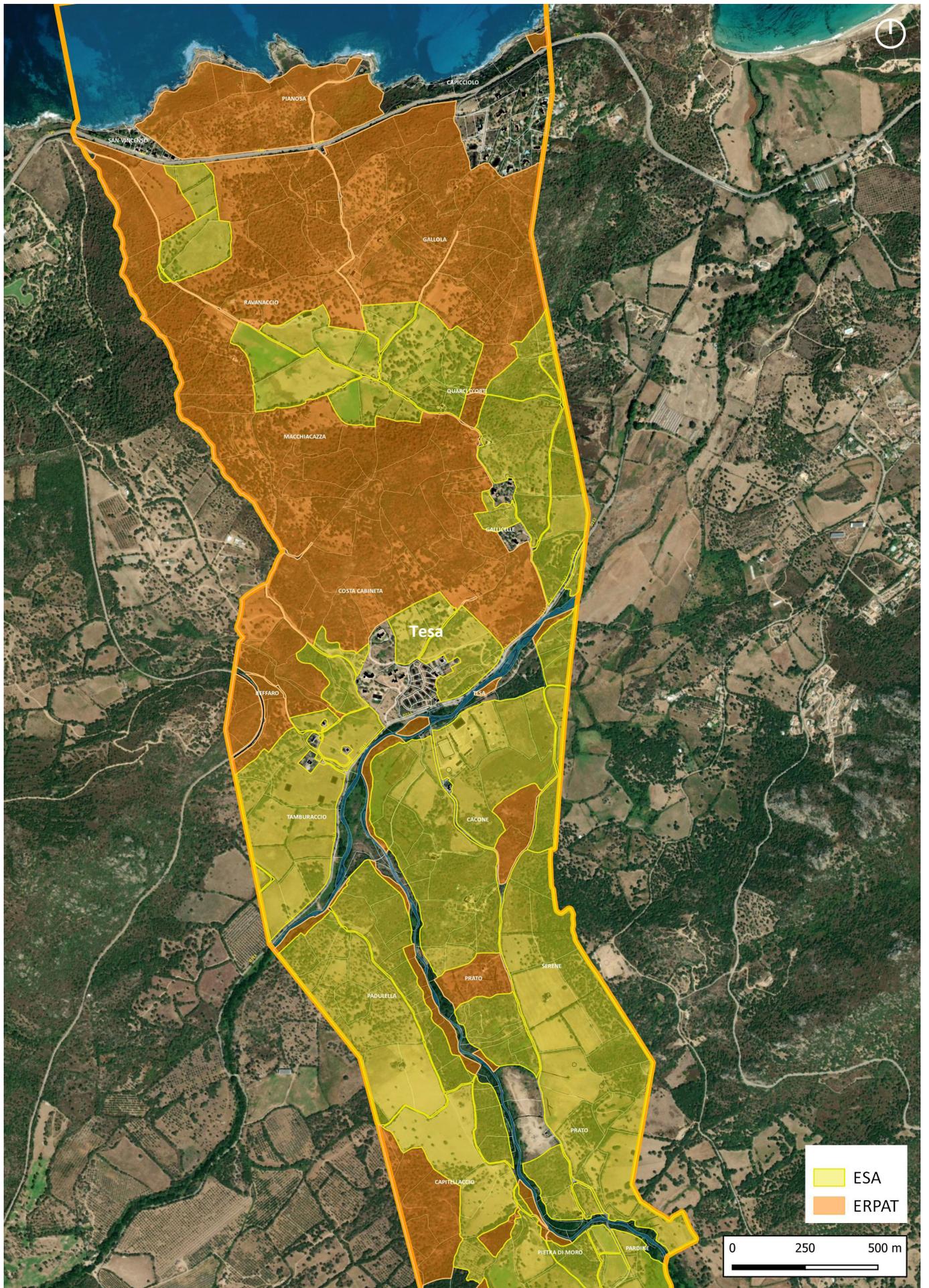
-  Enveloppe bâtie
-  AOC Vins de Corse Calvi

0 0,5 1 km

✓ **Les potentialités agricoles :**

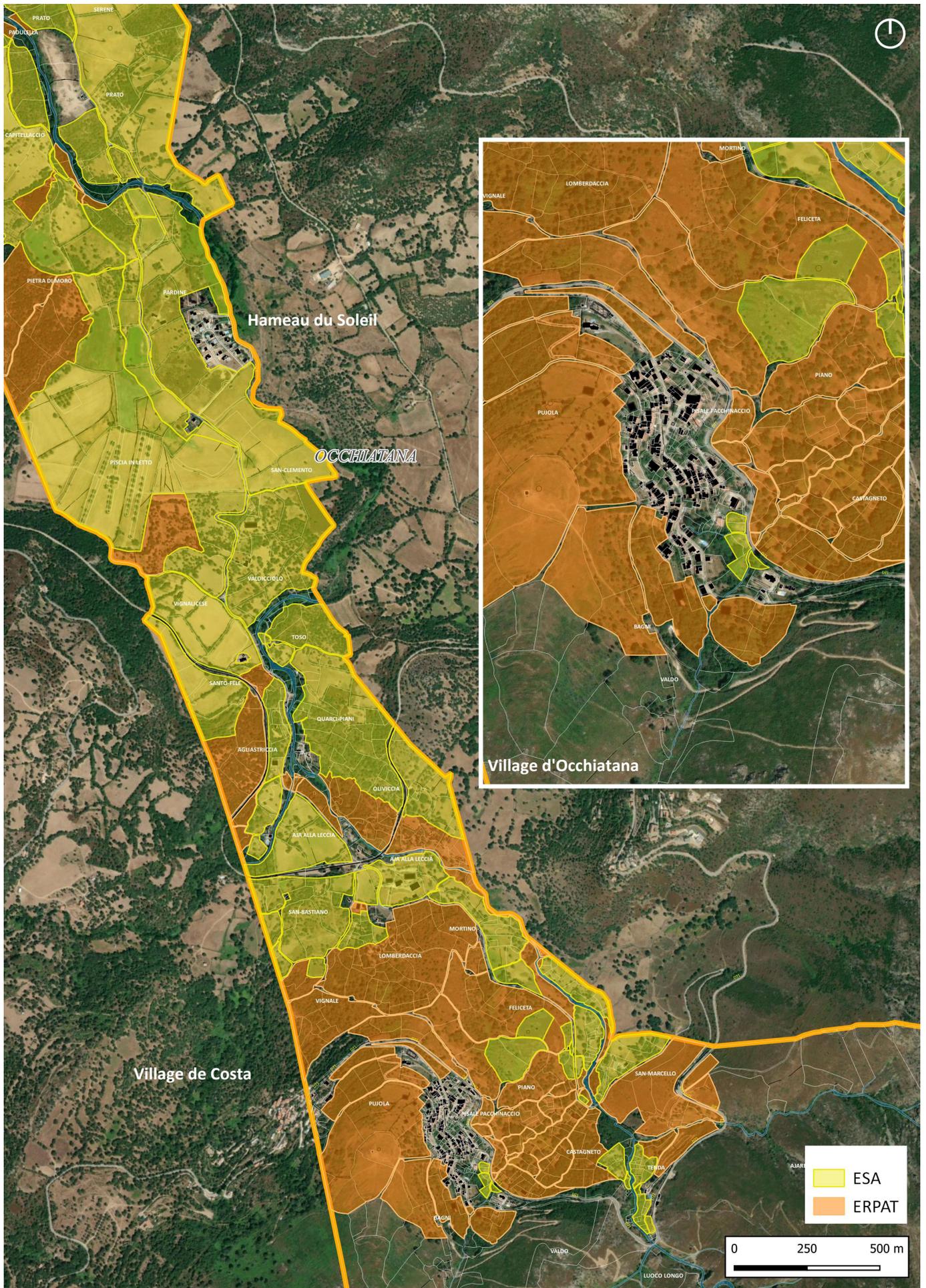
Sur la commune d'Occhiatana, le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) définit 356 ha d'espaces stratégiques (ESA). Il faut préciser que le PADDUC définit le périmètre de ces « espaces de production » du territoire régional sur une cartographie au 1/50 000. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle.

Dans ce cadre, le plan local d'urbanisme délimite près de 370 hectares d'ESA (369,6 ha) et 320 ha d'ERPAT (319,9 ha). Aussi, leur délimitation repose sur une analyse croisée et multicritère réalisée en compatibilité avec les grilles définies par le PADDUC. Précisons que les coupures artificielles (routes) et naturelles (lits des cours d'eau) significatives ont été exclues. La délimitation tient également compte des emprises artificialisées et du bâti présent.



Potentialités ESA et ERPAT sur la commune d'Occhiatana - Secteur Nord

COMMUNE D'OCCHIATANA · PLU · RAPPORT DE PRÉSENTATION



Potentialités ESA et ERPAT sur la commune d'Occhiatana - Secteur Sud

COMMUNE D'OCCHIATANA · PLU · RAPPORT DE PRÉSENTATION

c/Données de cadrage

Thème	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution (éléments de prospective)	Sources	Produire commentaires éventuels
Population	Population	<p><b>Nombre d'habitants :</b> 246 (population légale de 2017 entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020).</p> <p><b>Taux de variation sur la dernière décennie de référence (2007-2017) :</b> 3,6 %</p> <p><b>Sur 2012 à 2017 :</b> 6,9 %</p> <p><b>Densité de population :</b> 20 hab/km<sup>2</sup> en 2021.</p>	<p><b>Nombre d'habitants à N+10 projeté par la commune dans son projet de DU :</b> 350 habitants (+ 104 habitants sur 10 ans)</p>	RP-INSEE	Le scénario avec un taux d'évolution annuel moyen identique à celui de l'intervalle 2007-2017 et environ 104 d'habitants supplémentaires en 2030 paraît approprié et logique à la vue de l'évolution démographique observable depuis 10 ans.
Forme urbaine	Villages d'Occhiatana et partie du village de Costa sur Occhiatana	<p><b>Qualification au vu des grilles du PADDUC :</b> Village</p> <p><b>Surface en ha :</b>  <b>Village Occhiatana :</b> 9,9 ha  <b>Partie village Costa :</b> 8588 m<sup>2</sup></p> <p><b>Densité de bâti/ha :</b> 35 à 40</p>	<p><b>Densité de bâti à N+10 :</b>  L'objectif est de maintenir une compacité des formes urbaines soit 40 à 50 constructions à l'hectare.</p>	PADDUC DU	Le village d'Occhiatana et la partie du village de Costa qui est localisée sur la commune sont les seules formes à pouvoir accueillir des extensions urbaines sur le territoire.
	Espace urbanisé du « Hameau du Soleil »	<p><b>Qualification au vu des grilles du PADDUC :</b> espace urbanisé</p> <p><b>Surface en ha :</b> 4,6 ha</p> <p><b>Densité de bâti/ha :</b> 8 à 10</p>	<p><b>Densité de bâti à N+10 :</b>  L'objectif est d'atteindre 10 à 12 bâtis/ha.</p>	PADDUC DU	Forme urbaine à identifier également par le SCOT de Balagne.  Densification uniquement possible.
	Espace urbanisé de « Tesa »	<p><b>Qualification au vu des grilles du PADDUC :</b> espace urbanisé</p> <p><b>Surface en ha :</b> 5,4 ha</p> <p><b>Densité de bâti/ha :</b> 8 à 10</p>	<p><b>Densité de bâti à N+10 :</b>  L'objectif est d'atteindre 10 à 12 bâtis/ha.</p>	PADDUC DU	Forme urbaine à identifier également par le SCOT de Balagne.  Densification uniquement possible.
<b>Foncier à densifier</b>  <b>Constructions et logements</b>	Permis de construire Logements Besoins autres	<p><b>Surface de foncier disponible à la densification et à la mutation de l'ensemble des espaces bâtis :</b></p> <p>- Densification : 1,7 ha mobilisable à court ou moyen terme.</p>	<p><b>Estimation de la production de logements sur ce foncier à densifier :</b> difficilement quantifiable compte tenu de la rétention foncière (ce sont généralement des propriétés déjà bâties).</p>	DU Commune INSEE	La redéfinition des zones urbaines qui est proposée dans le cadre de la révision du PLU doit permettre de satisfaire aux nouveaux besoins qui sont définis pour une période de dix ans, en termes d'habitat permanent, d'économie, d'équipements et services.

		<p>- Mutabilité : quelques logements vacants concernés par l'indivision, non mobilisables à court terme.</p> <p><b>Nombre de permis de construire accordés :</b> l'étude des autorisations enregistrées par la municipalité entre 1999 et 2015, montre que 70 permis liés à de la néo-construction ont été accordés, et une quarantaine de demandes de permis de construire ont été déposées en 2015 et 2023. Elles concernent principalement des habitations (individuelles avec jardins notamment) et des bâtiments agricoles.</p> <p><b>Surface au plancher (en ha) selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années :</b> Aucune donnée</p> <p><b>Permis accordés ou en cours et impact sur les ENAF (rajout suite à PV de janvier 2019) :</b></p> <p><b>Nombre de logements :</b></p> <p>Données en vigueur au 1 janvier 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 330 logements ;</li> <li>- 126 résidences principales ;</li> <li>- 196 résidences secondaires et logements occasionnels ;</li> <li>- 8 logements vacants.</li> </ul> <p><b>Part de logements 1<sup>o</sup>, 2<sup>a</sup> et vacants sur les 10 dernières années :</b></p>	<p><b>Nombre de permis de construire prévus à N+ 10 :</b> Aucune</p> <p><b>Nombre de logements supplémentaires estimés dans le projet :</b> au total, une soixantaine de logements supplémentaires sont envisagés sur 10 ans, ce qui représente une moyenne de 6 logements par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une cinquantaine (52) de résidences principales.</li> <li>- 8 résidences secondaires au maximum.</li> </ul> <p><b>Surface estimée pour les nouveaux logements (marge de 10 % pour les VRD +marge de 10 % pour les espaces publics) :</b></p> <p>Après application des objectifs de modération de la consommation d'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface max à mobiliser avant déduction du potentiel de renforcement : 4,8 ha pour les logements et 5300 m<sup>2</sup> pour les autres besoins ;</li> <li>- Surface max à mobiliser après déduction du</li> </ul>	<p>En matière d'habitat, la commune prévoit qu'il faudra une cinquantaine (52) de logements permanents supplémentaires pour répondre à l'accroissement de population qui est estimé (une centaine d'habitants). La demande en matière d'habitations secondaires doit quant à elle être contrôlée, mais pas négligée. Effectivement, de nombreuses résidences sont régulièrement fréquentées par leurs propriétaires et, couramment, ces derniers se fixent sur la commune une fois retraités. Il n'est toutefois pas prévu d'allouer plus de 8000 m<sup>2</sup> pour ce mode d'habitat, ce qui permet l'implantation « confortable » de huit (8) maisons.</p> <p>Il s'agit bien là de fixer la population permanente et de favoriser l'installation de nouveaux résidents, de jeunes ménages actifs notamment. C'est d'autant plus important pour les formes villageoises de l'intérieur, qui sont davantage touchées par la villégiature que la plaine.</p> <p>Par le biais de la révision du document d'urbanisme, la commune souhaite par ailleurs améliorer l'économie et créer quelques emplois sur son territoire à l'identité rurale marquée. L'agriculture doit être confortée et le tourisme diversifié, notamment au profit d'une mise en valeur maîtrisée (démarche de développement durable) du patrimoine naturel, agricole et culturel. D'autre part, les nouvelles dispositions réglementaires (écrites et graphiques) maintiennent les activités existantes et favorisent la mixité des fonctions au sein des zones urbaines « U ».</p>
--	--	---	--	---

		<p>Données en vigueur au 1 janvier 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Résidences principales : 38,2 % / 34,2 % en 2012 / 43,9 % en 2007 ;</li> <li>- Résidences secondaires : 59,4 % / 61,9 % en 2012 / 53,4 % en 2007 ;</li> <li>- Logements vacants : 2,4 % / 3,9 % en 2012 / 2,7 % en 2007.</li> </ul>	<p>potentiel de renforcement : 3,63 ha soit 4 ha.</p>	<p>En outre, quelques besoins spécifiques ont été identifiés au cours de la construction du projet et à l'occasion de la concertation publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d' un local de 200 m<sup>2</sup> pour répondre à la demande d' un artiste (atelier et salle d'exposition) ;</li> <li>- Prévoir la création de locaux économiques : entre 200 et 300 m<sup>2</sup> de surface à bâtir (prioritairement au village et à Tesa) ;</li> <li>- Projet d' implantation d' une maison ou structure d' accueil pour personnes âgées (environ 2000 m<sup>2</sup>) ;</li> </ul> <p>Enfin, en matière d'équipement, plusieurs aménagements sont prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d' un équipement sportif (de préférence au village) de type terrain multisports sur environ 300 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- Projet de création de deux nouvelles aires de stationnement public et d' une voie carrossable au village (environ 1600 m<sup>2</sup> à réserver).</li> </ul> <p>La commune souhaite conserver une marge supplémentaire de 20 % quant aux besoins surfaciques pour les VRD et les espaces publics à aménager ou étendre.</p> <p>Au total, il faut prévoir environ 5300 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'équipements, d'aménagements publics ainsi que de locaux dédiés à l'artisanat, aux services et autres activités économiques.</p>
--	--	--	---	--

<p><b>Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision :</b></p> <p>Intervalle 2010-2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 ha au niveau des enveloppes des formes urbaines (villages d’Occhiatana et de Costa, Hameau du Soleil et Tesa) ;</li> <li>- Un peu plus de 2 ha pour les lotissements de Capicciolo ;</li> <li>- 4 ha mobilisés par le centre équestre ;</li> <li>- Moins d’1 ha sur le reste du territoire (constructions isolées : majoritairement des bâtiments et installations liés à l’agriculture ainsi que de quelques habitations individuelles).</li> </ul> <p>Depuis 2020, une vingtaine de nouvelles autorisations (permis d’aménager et de construire) ont encore été accordées. Des autorisations qui concernent principalement de l’habitat individuel (en lotissement ou «libre» avec, dans certains cas, des garages et piscines) et, dans une moindre mesure, des hangars agricoles et des hébergements touristiques (gîtes). Ce sont au total près de 28 nouvelles constructions qui vont être réalisées ou qui sont déjà en cours d’édification.</p> <p>Les surfaces nouvellement consommées par ces projets sont situées en continuité du bâti existant du village d’Occhiatana, du «Hameau du soleil», au sein des lotissements de Capicciolo ainsi que, de manière plus diffuse, en plaine du Reginu</p>	<p><b>Surface consommée en ha par type d’espace (agricole, naturel et forestier) : —</b></p> <p><b>Surface moyenne consommée par an au vu de la période étudiée : —</b></p>	<p><b>Objectif de modération de la consommation de l’espace global :</b></p> <p>Surface nécessaire avant modération de la consommation de l’espace : 6,53 ha</p> <p>Surface nécessaire après modération de la consommation de l’espace : 5,3 ha et 4 ha max après déduction du potentiel de densification.</p>	<p>DU (SODETEG, IFN, données PADDUC)</p>	<p>Globalement, le territoire accidenté et rural d’Occhiatana a été préservé de tout étalement anarchique du bâti et d’un phénomène de mitage notable de l’espace. Le développement urbain est en effet demeuré concentré sur les principaux espaces bâtis depuis 2010. Le village historique d’Occhiatana est en outre la forme la plus importante et le centre de vie de la commune.</p> <p>À titre de comparaison, l’outil de visualisation des flux de consommation d’espace affiche que ce sont près de 7 ha qui ont été consommés durant la période de 2009 à 2022. Aussi, il apparaît opportun de préciser qu’au travers de notre analyse, certaines surfaces ont été considérées comme consommées sur la base de permis délivrés et purgés de tout recours.</p>
---	---	--	--	---

	et en périphérie de Tesa. Des surfaces qui sont pour l'heure difficilement quantifiables avec précision. On peut toutefois estimer (avec une approche à maxima) les données suivantes : - Village d'Occhiatana : enveloppe étendue de près de 2 ha (1,6 ha) ; - «Hameau du soleil» : enveloppes étendues de près d'1 ha ; - Capicciolo : environ 0,8 ha en densification des lotissements existants ; - Autres : moins d'1 ha.				
Agriculture	SAU	<b>SAU 2010 en ha</b> : 674 ha <b>SAU 2020 en ha</b> : 602 ha <b>Évolution de la SAU</b> : - 10,6 %		RGA 2000-2020	-
		<b>Surface des îlots déclarés sur le territoire communal</b> : environ 889 hectares en 2022.		SIGC PAC : RPG de la dernière campagne disponible (ASP/MAAF)	L'étude du registre parcellaire graphique met en évidence une croissance significative et pérenne des surfaces déclarées depuis 2014.
	Zonages agricoles et sylvicoles PADDUC	<b>Surface agricole communale : répartition du territoire communal reconnu d'usage agricole (RPG) ou SAU (SAA)</b> : RPG 2020 couvre près de 62 % (61,6 %) de la superficie du territoire communal.  <b>ESA du PADDUC en ha</b> : 356 ha	<b>Surfaces décrites dans le document graphique :</b>  Le projet de révision du plan local d'urbanisme délimite près de 370 hectares d'ESA (369,6 ha) et 320 ha d'ERPAT (319,9 ha).  La zone A couvre quant à elle 717 ha.	PAC SAA PADDUC	Ce sont près de 717 ha qui sont classés en zones agricoles « A » (dont 369 ha d'espaces stratégiques agricoles « As »), soit près de 202 ha supplémentaires par rapport au PLU actuellement opposable. C'est une volonté politique qui vise à affirmer l'identité rurale d'Occhiatana.
Exploitants	<b>Nombre d'exploitants en 2010</b> : 7 <b>Nombre d'exploitants en 2020</b> : 10  <b>Nombre d'exploitants en 2010 et</b>  <b>Répartition typologique et taux de variation de l'effectif exploitant :</b>  Ces exploitations sont de petite taille et 9 d'entre elles sont individuelles.	<b>Réseaux d'irrigation en projet, à l'étude</b> : présent partiellement en plaine du Reginu. Certains exploitants souhaiteraient une extension de ce réseau.	RGA 2000-2010	L'agriculture occupe encore une place importante dans l'économie locale, en témoigne l'empreinte du parcellaire et des activités dans le paysage de la plaine du Reginu et des collines littorales.	

		Par ailleurs, les activités d'élevage prédominent.			
	Orientations des exploitations	<b>Répartition typologique des exploitations en 2020 complétée des éléments de la dernière campagne du SIGC (livré avec le PAC volet agricole) : -</b>  Les activités d'élevage prédominent (bovins, ovins, caprins, volailles, équidés).		SAA	
	AOC et IGP	<b>Nombre des AOC et IGP selon leur type et superficie (en ha) : une dizaine (Cf. tableau en page 17).</b>  L'AOC-AOP «Vin de Corse Calvi ou Corse Calvi» couvre un total d'environ 303,75 ha sur le territoire communal.		INAO	Voir cartographies précédentes
	Equipements structurants	<b>Réseaux d'irrigation équipés et projets achevés</b> : présent partiellement en plaine du Reginu.		CDC/mission SIG	Certains exploitants souhaiteraient une extension de ce réseau en plaine du Reginu.
<b>Espaces naturels et forestiers Développement économique</b>	Projets agricoles	<b>Espaces naturels sylvicoles et pastoraux (à titre indicatif)</b> : environ 549 ha (couche PADDUC).  <b>Nombre de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (état des lieux)</b> : 4 à 5 au cours des dernières années.  <b>Surface au plancher selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années</b> : Aucune donnée.	<b>Zone non-constructible :</b> - Zone A : 717 ha ; - Zone N : 521 ha.  <b>Nb de projets d'installation agricole</b> : Aucune donnée connue.  <b>Nb de projets de construction agricole (logement, bâtiment d'exploitation) et localisation cartographique</b> : Aucune donnée connue.	PADDUC  SITADEL  Éléments de diagnostic agricole	Les zones naturelles «N» ont été réduites par rapport au PLU actuellement opposable (703,84 ha), principalement au profit des surfaces allouées à l'agriculture (surfaces déclarées et/ou exploitées, ESA et ERPAT). Elles couvrent tout de même 521 ha. Elle recouvre ainsi près de 41 % de la superficie communale.

			<p><b>Nombre de projets de changements de destination de bâtis en zone agricole et localisation (cartographie) :</b> Le changement de destination de bâti agricole est proscrit en loi Littoral.</p>		
	Autres projets économiques (commercial et industriel, touristiques, etc.)	<p><b>Surface au plancher selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années :</b> Aucune donnée</p>	<p><b>Nombre et types de projets et surfaces estimées à la consommation :</b></p> <p>Quelques besoins spécifiques ont été identifiés au cours de la construction du projet et à l'occasion de la concertation publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d' un local de 200 m<sup>2</sup> pour répondre à la demande d' un artiste (atelier et salle d'exposition) ;</li> <li>- Prévoir la création de locaux économiques : entre 200 et 300 m<sup>2</sup> de surface à bâtir (prioritairement au village et à Tesa) ;</li> <li>- Projet d' implantation d ' une maison ou structure d' accueil pour personnes âgées (environ 2000 m<sup>2</sup>) ;</li> </ul> <p>Enfin, en matière d'équipement, plusieurs aménagements sont prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d' un équipement sportif (de préférence au village) de</li> </ul>	SITADEL Éléments de diagnostic agricole	

		<p>type terrain multisports sur environ 300 m<sup>2</sup> ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet de création de deux nouvelles aires de stationnement public et d' une voie carrossable au village (environ 1600 m<sup>2</sup> à réserver).</li> </ul> <p>La commune souhaite conserver une marge supplémentaire de 20 % quant aux besoins surfaciques pour les VRD et les espaces publics à aménager ou étendre.</p> <p>Au total, il faut prévoir environ 5300 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'équipements, d'aménagements publics ainsi que de locaux dédiés à l'artisanat, aux services et autres activités économiques.</p>		
<b>Projets d'équipement d'intérêt général</b>		<p><b>Nombre de projets : —</b></p> <p><b>Surface estimée de consommation :</b></p> <p>La commune souhaite conserver une marge supplémentaire de 20 % quant aux besoins surfaciques pour les VRD et les espaces publics à aménager ou étendre.</p>	DU	

## II - Le projet de document d'urbanisme

### A/Présentation du projet de zonage

En termes de délimitation des zones réglementaires urbaines, à urbaniser, agricoles ou encore naturelles et forestières, le changement majeur apporté par la révision du PLU est la suppression de certaines zones « U » pour maintenir la constructibilité sur les principales formes urbaines qui ont été catégorisées :

- Les villages d'Occhiatana et de Costa sont les uniques entités pouvant accepter une extension urbaine ;
- Les « espaces urbanisés » de Tesa et du « Hameau du Soleil », localisés en plaine du Reginu et en dehors des limites des espaces proches du rivage (EPR), pourront être densifiés et se développer par le biais du renouvellement urbain. Ils sont délimités par le PLU, mais devront également être identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Balagne en cours d'élaboration.

Les secteurs bâtis de San Vincensu et de Capicciolo resteront quant à eux classés en zone naturelle, du fait de leur localisation en espaces proches du rivage et du fait qu'ils ne présentent pas les critères de catégorisation en village ou agglomération. La zone Ut qui est localisée en plaine du Reginu, à proximité de Tesa, est également reclassée en zone naturelle, car elle n'a plus d'existence légale.

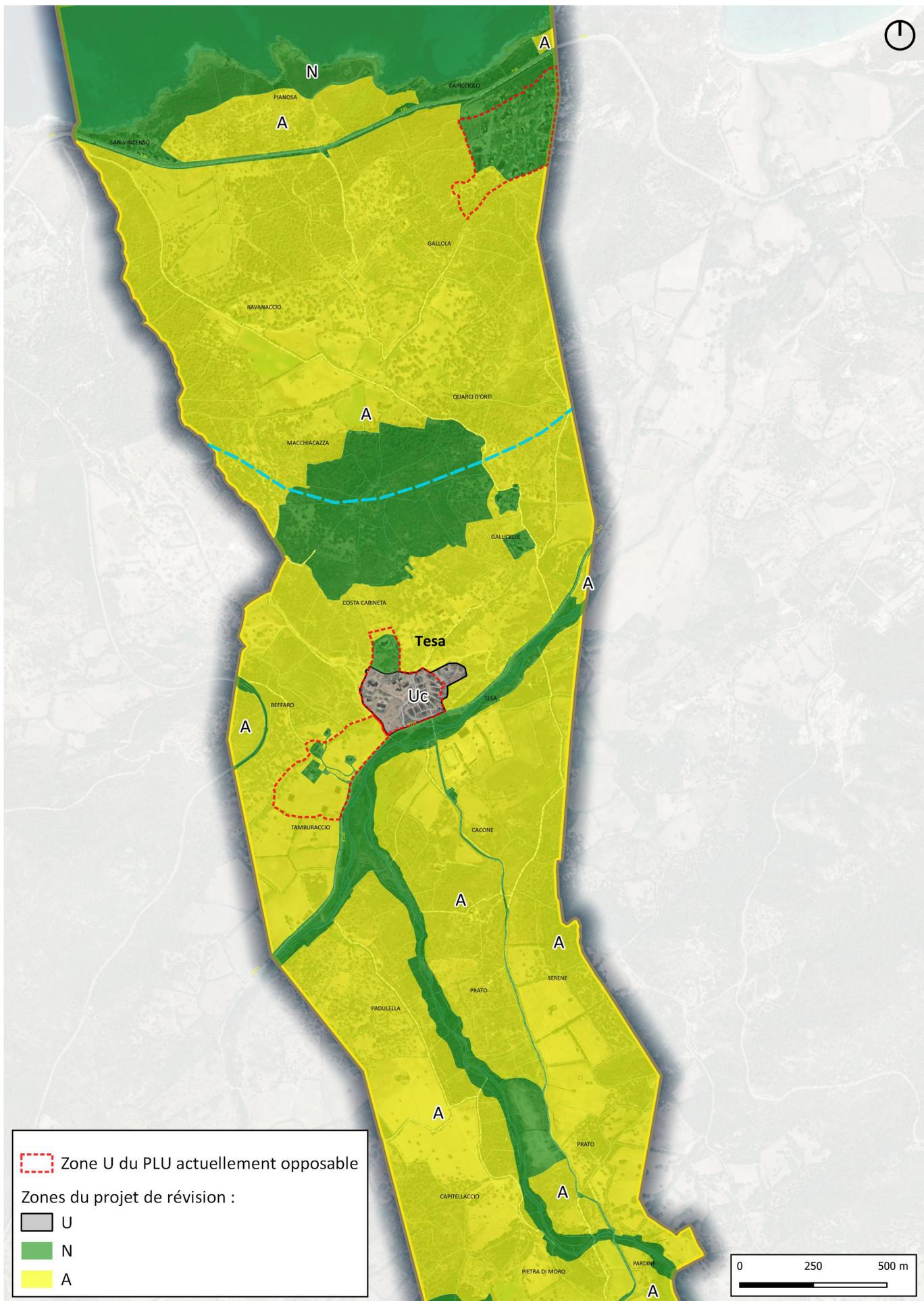
Le tableau qui est en page suivante présente les différences en termes de zones et de surfaces, entre le PLU actuellement opposable et le projet de révision. Les figures suivantes mettent également en évidence les évolutions des délimitations des zones urbaines « U ».

À titre indicatif, rappelons que les enveloppes bâties actuelles (2022) de Tesa, du « Hameau du Soleil » ainsi que des villages d'Occhiatana et de Costa (pour la partie située sur Occhiatana) couvrent près de 21 ha (20,6 ha) au total. Ainsi, les extensions urbaines nouvellement définies par le projet de révision du document d'urbanisme sont uniquement localisées en continuité des enveloppes villageoises et mobilisent près de 3,7 ha.

Il apparaît important de souligner que le projet de révision du document d'urbanisme préserve le patrimoine naturel, paysager et agricole du territoire. Effectivement, ce sont près de 717 ha qui sont classés en zones agricoles « A » (dont 369 ha d'espaces stratégiques agricoles « As »), soit près de 202 ha supplémentaires par rapport au PLU actuellement opposable. C'est une volonté politique qui vise à affirmer l'identité rurale d'Occhiatana.

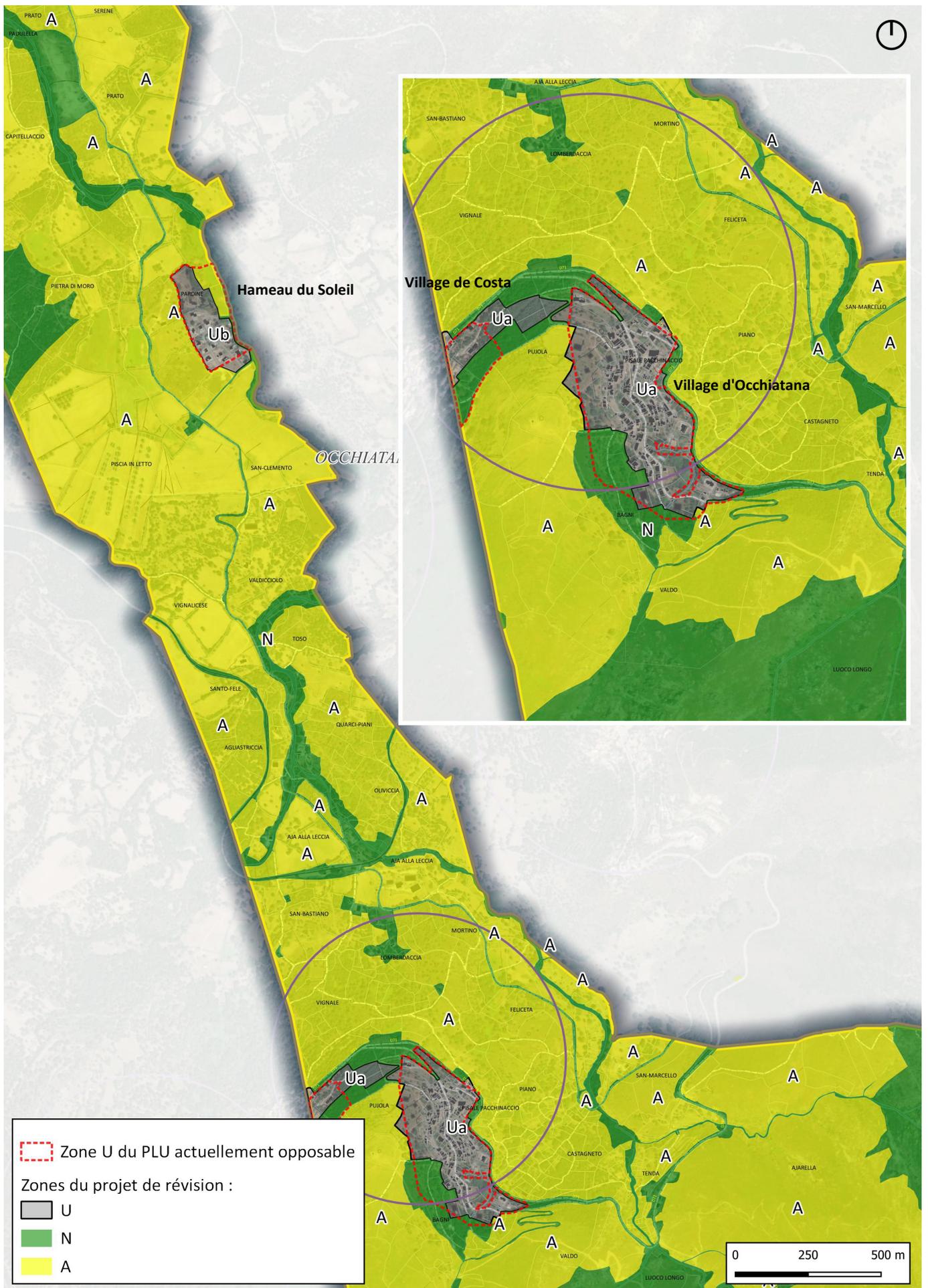
Les zones naturelles « N » ont quant à elle été réduites, principalement au profit des surfaces allouées à l'agriculture (surfaces déclarées et/ou exploitées, ESA et ERPAT) et couvrent tout de même environ 521 ha. Elle recouvre ainsi près de 41 % de la superficie communale.

Document d'urbanisme de référence	Surface constructible
<b>PLU OPPOSABLE (2005)</b>	
ZONE U <i>dont U1</i> <i>dont U2</i> <i>dont Ut</i>	42,52 ha <i>14,91 ha</i> <i>15,02 ha</i> <i>12,59 ha</i>
ZONE N	703,84 ha
ZONE A	514,57 ha
<b>PROJET DE RÉVISION DU PLU</b>	
ZONE U <i>dont Ua</i> <i>dont Ub</i> <i>dont Uc</i>	24,3 ha <i>14,3 ha</i> <i>4,6 ha</i> <i>5,4 ha</i>
ZONE N <i>dont Ncim</i> <i>dont Nmat</i> <i>dont Npat</i>	521 ha <i>0,38 ha</i> <i>4,03 ha</i> <i>0,22 ha</i>
ZONE A <i>dont As</i>	716,9 ha <i>369,16 ha</i>
<b>DIFFÉRENCE DE SURFACE</b>	
<b>Zone U</b>	<b>- 18,22 ha</b>
<b>Zone N</b>	<b>- 182,84 ha</b>
<b>Zone A</b>	<b>+ 202,33 ha</b>



Zone U du PLU actuellement opposable  
 Zones du projet de révision :  
 U  
 N  
 A

0 250 500 m



Comparaison des zones urbaines «U» entre le projet de révision et le PLU actuel - secteur Sud

COMMUNE D'OCCHIATANA · PLU · RAPPORT DE PRÉSENTATION

## **B/Rappel des grandes orientations générales du PADD**

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues en conseil municipal le 18 novembre 2020 :

- ORIENTATION N°1 : CONFORTER LE VILLAGE EN TANT QUE CENTRE URBAIN DU TERRITOIRE, MAÎTRISER L'ESSOR DU BÂTI EN PLAINE ET MAINTENIR UNE COHÉRENCE DES FORMES URBAINES ;
- ORIENTATION N°2 : S'APPUYER SUR LES POTENTIALITÉS LOCALES POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DURABLE D'UN TERRITOIRE À L'IDENTITÉ RURALE MARQUÉE ;
- ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER ENTRE MONTAGNE ET MER DU REGINU AINSI QUE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE.

## a/Synthèse des objectifs à + 10 ans

Population actuelle	246 habitants
Scénario démographique retenu (n°1)	+ 104 habitants sur 10 ans (horizon 2030) Taux d'évolution annuel moyen de population identique à celui de l'intervalle 2007-2017
Estimation des besoins en logements pour les 10 prochaines années	-Habitat : création d'une soixantaine de résidences. -Locaux économiques, équipements et autres : 4400 m <sup>2</sup> pour les besoins connus + 20% pour équipements VRD.
Surface maximum à mobiliser avant déduction du potentiel de renforcement	- Logements : 6 ha* - Locaux économiques, équipements et autres : 5300 m <sup>2</sup>
Potentiel de renforcement urbain	- Densification : 1,7 ha mobilisable à court ou moyen terme. - Mutabilité : quelques logements vacants concernés par l'indivision, non mobilisables à court terme.

\* A titre informatif, en retenant un scénario « tout individuel » en néo-construction et avec une surface moyenne à mobiliser de 1000 m<sup>2</sup> de terrain par construction.

La commune souhaite maîtriser et optimiser la consommation de l'espace, en cohérence avec sa capacité d'accueil, pour répondre prioritairement aux besoins qui sont estimés sur une période de + 10 ans et recensés (projets recensés dans le cadre de la concertation publique). Dans ce dessein, les objectifs suivants sont fixés :

- Réduire la surface maximale à mobiliser et optimiser la consommation d'espace :

Le seuil maximum de 6ha à mobiliser pour le logement, lequel a été le plus consommateur d'espace sur le territoire, est réduit. Ainsi, la moyenne de 1000m<sup>2</sup> par construction est abaissée à 800m<sup>2</sup>. Le tableau ci-dessous présente les surfaces maximum à mobiliser, après déduction du potentiel de renforcement, pour répondre aux besoins dans le cadre de la démarche de modération :

Type	Surface max à mobiliser avant déduction du potentiel de renforcement	Surface max à mobiliser après déduction du potentiel de renforcement
Logements	4,8 ha	3,63 ha soit 4 ha
Autres	5300 m <sup>2</sup>	
TOTAL	5,3 ha	

En complément, le PLU au travers de ses dispositions réglementaires, doit permettre une densification raisonnée (limiter l'artificialisation des sols) des formes bâties catégorisées. En termes d'objectifs chiffrés, il semble cohérent de fixer une densité à atteindre de 10 à 12 bâtis/ha pour Tesa et le «Hameau du Soleil».

### **b/Justification des extensions des zones urbanisées :**

Le projet de révision du plan local d'urbanisme vient asseoir la maîtrise de l'urbanisation future sur le territoire communal et permet d'éviter un étalement anarchique du bâti comme le mitage de l'espace. C'est d'autant plus évident en plaine et sur le littoral où les possibilités de construire sont considérablement réduites, notamment dans les limites des espaces proches du rivage (EPR).

Les zones urbaines de Capicciolo et de Tamburaccio sont déclassées et reclassées en zones naturelles et agricoles. Seules des extensions limitées de bâtiments existants et les «annexes» y sont autorisées. Par ailleurs, les espaces urbanisés de Tesa et du «Hameau du Soleil» pourront potentiellement accueillir de nouvelles constructions, mais uniquement en densification et après identification par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Balagne. Des espaces urbanisés où, finalement, le renouvellement urbain sera la solution de développement durable.

Dans tous les cas, cette nouvelle stratégie d'urbanisation réduit significativement le risque de pression lié à l'essor du bâti. Elle vient pérenniser la vocation agricole de la plaine du Reginu et préserver les espaces naturels présentant les potentialités écologiques les plus fortes entre mer et montagne. L'identité rurale du territoire et la qualité des paysages s'en trouvent également conservées.

Le village d'Occhiatana est quant à lui conforté en tant que centre de vie et pôle urbain de la commune. Avec la partie bâtie qui est rattachée au village voisin de Costa, il concentre donc l'essentiel du potentiel de constructibilité. L'évolution de la trame s'y effectuera par renouvellement/renforcement urbain ainsi que par une expansion réfléchie. Les extensions nouvelles sont uniquement localisées en continuité des deux formes villageoises et couvrent près de 3,7 ha de terrains qui sont limitrophes du tissu bâti existant. Des terrains fortement anthropisés et qui sont pour certains déjà compris dans des propriétés bâties.

Par ailleurs, les surfaces que le présent projet prévoit d'ouvrir en extension urbaine sont en adéquation avec les objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD, et notamment avec l'objectif de 4 ha maximum mobilisables après déduction du potentiel de renforcement (1,7 ha mobilisables à court ou moyen terme).

C'est également un projet de révision qui s'inscrit pleinement dans la démarche d'adaptation aux effets du changement climatique et de mise en œuvre de l'objectif zéro artificialisation nette en 2050. Rappelons que ce sont près de 14 ha qui ont été mobilisés sur le territoire communal, par du néo-bâti, durant l'intervalle 2010-2020. L'outil de visualisation des flux de consommation d'espace (Portail de l'artificialisation des sols) révèle quant à lui que ce sont environ 7 ha qui ont été consommés de 2009 à 2022.

Si l'on se base sur ce dernier relevé du Portail de l'artificialisation des sols, il faudrait «théoriquement» se fixer un seuil proche de 3,5 ha (50 % des 7 ha) pour la limite d'espace à consommer d'ici 2031. Avec 3,7 ha potentiellement mobilisables en extension urbaine à +10 ans, le projet de révision semble donc plutôt en phase avec ce seuil.

On peut souligner que les surfaces qui sont allouées aux extensions urbaines vers les parties hautes des villages ont été réduites par rapport au PLU actuellement opposable. Il s'agit effectivement d'éviter un «étalement» marqué du bâti en contre-haut et en contrebas des deux formes. Un étalement qui s'effectuerait au détriment de surfaces à conserver pour l'agriculture (oliveraies entre autres), lesquelles composent l'essentiel de l'écrin paysager dans lequel s'insèrent les villages. Aussi, le projet de révision privilégie, pour plus de cohésion d'ensemble, une extension dans l'intervalle séparant ces derniers. L'objectif premier étant de conserver des silhouettes étagées et allongées. Ce choix repose en outre sur la présence d'accès et la desserte par les réseaux.

Les dispositions réglementaires édictées pour ces zones «Ua», lesquelles rendent notamment opposables des recommandations du «cahier architectural et paysager du Pays de Balagne», ainsi que l'existence d'une servitude de protection de Monument Historique offrent également un cadre suffisamment contraignant pour réussir la bonne insertion des nouvelles constructions comme les interventions réalisées sur l'existant.

Finalement, le projet de révision du PLU apportent un cadre plus adapté pour préserver la qualité d'ensemble des silhouettes villageoises et l'identité architecturale du bâti Balanin.

### III – Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

#### a/Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation.

##### Impacts sur le RPG :

La zone urbaine «U» du village empiète sur près de 1,7 ha de surfaces qui étaient déclarées au registre parcellaire graphique (RPG) de 2020 et de 2022. Sachant toutefois que près d'un hectare est aujourd'hui mobilisé par du bâti ou des constructions en cours, et compris dans l'enveloppe actuelle. Les extensions projetées consomment quant à elles près de 6857 m<sup>2</sup> de ces surfaces déclarées.

La zone urbaine «U» de Tesa empiète sur près de 6309 m<sup>2</sup> de surfaces qui étaient déclarées au registre parcellaire graphique (RPG). Sachant toutefois que ces surfaces sont mobilisées par du bâti existant ou des constructions en cours, et comprises dans l'enveloppe actuelle.

**Remarque complémentaire :** par rapport au PLU actuellement opposable, on peut souligner que le projet de révision restitue près de 1,9 ha sur des surfaces qui étaient déclarées agricoles sur le RPG de 2020. Une restitution qui est conséquente dans le secteur de Capicciolo (1,5 ha).



(Tracé vert = zone restituée)



Tesa

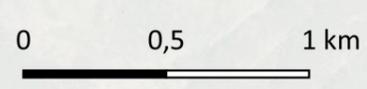


Villages d'Occhiatana et de Costa

Hameau du Soleil



RPG 2022  
 2B182\_ZONE\_URBA\_ARRET  
 Zone urbaine  
 Extension urbaine de l'enveloppe bâtie



### **Impacts sur les surfaces en ESA et ERPAT :**

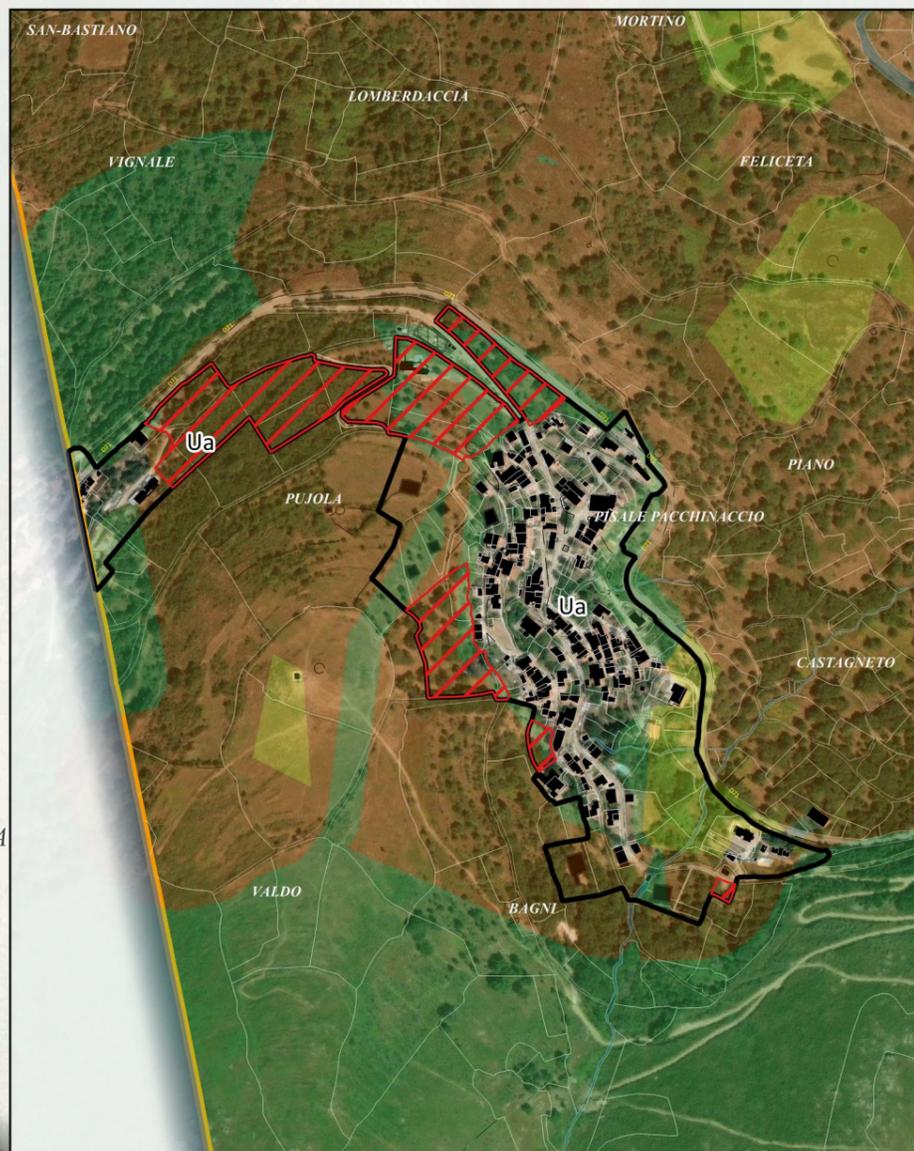
La zone urbaine «U» du village englobe près de 4042 m<sup>2</sup> de d'espaces stratégiques agricoles (ESA) qui ont été redéfinis à la parcelle dans le cadre du PLU. Ce sont d'anciens jardins en terrasses situés au coeur du tissu bâti, entretenus pas leurs propriétaires (potagers et arbres fruitiers) pour un usage personnel et non agricole. Cette zone «U» empiète par ailleurs sur un peu moins de 5 ha (4,96 ha) d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) qui ont été délimités par le PLU. Sachant que plusieurs terrains sont mobilisés par du bâti existant ou des constructions en cours, et compris dans l'enveloppe actuelle. Les extensions urbaines projetées consomment près de 3 ha d'ERPAT.

La zone urbaine «U» du «Hameau du Soleil» empiète sur près de 7492 m<sup>2</sup> d'espaces stratégiques agricoles (ESA) qui ont été redéfinis à la parcelle dans le cadre du PLU. Cette parcelle n'est pas exploitée et constitue aujourd'hui le jardin clos d'une maison qui est en cours de construction. La zone «U» de Tesa englobe quant à elle environ 2145 m<sup>2</sup> d'ESA qui ont perdu leur vocation et sont des jardins clos d'habitations récemment édifiées. Aucun ERPAT n'est en revanche impacté dans ces deux secteurs.

**Remarque complémentaire :** par rapport au PLU actuellement opposable, on peut souligner que le projet de révision restitue près de 3,7 ha sur des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT). En outre, il restitue environ 7,3 ha de surfaces catégorisées en espaces stratégiques agricoles.

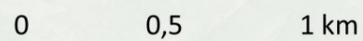
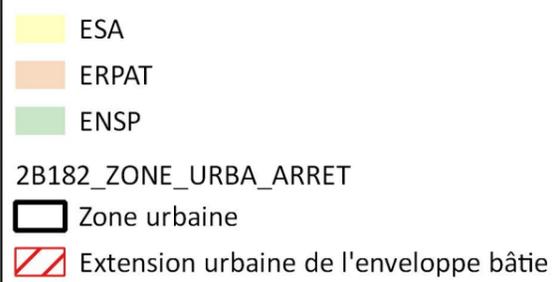


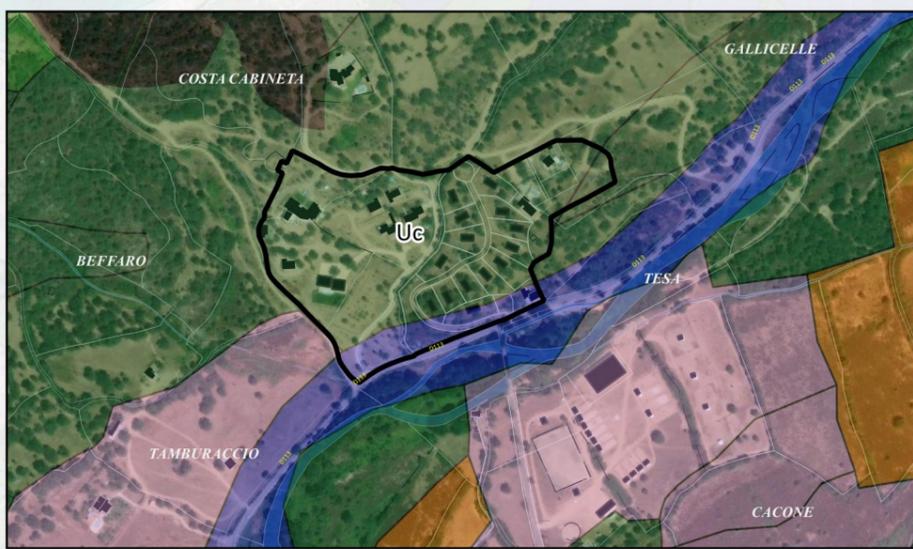
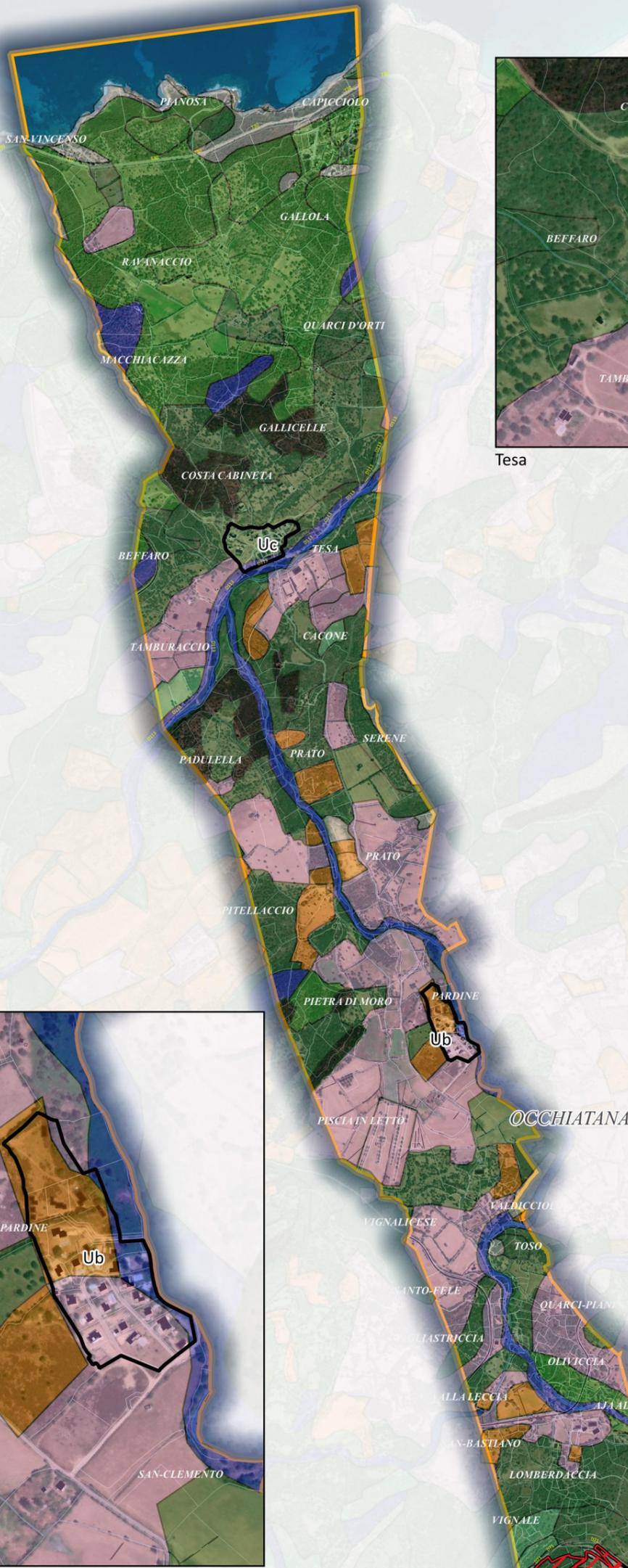
Tesa



Villages d'Occhiatana et de Costa

Hameau du Soleil





Tesa



Villages d'Occhiatana et de Costa



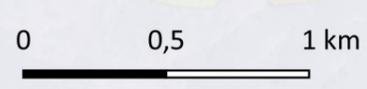
Hameau du Soleil

**2B182\_ZONE\_URBA\_ARRET**

- Zone urbaine
- Extension urbaine de l'enveloppe bâtie

**sodeteg10classes**

- chataigneraie
- cultivable à fort potentiel
- cultivable potentiel moyen
- cultive en 1980
- non végétal
- oliveraie
- pastoral fort potentiel
- pastoral potentiel moyen
- Peuplements forestiers
- reserve(maquis, lande,eau)

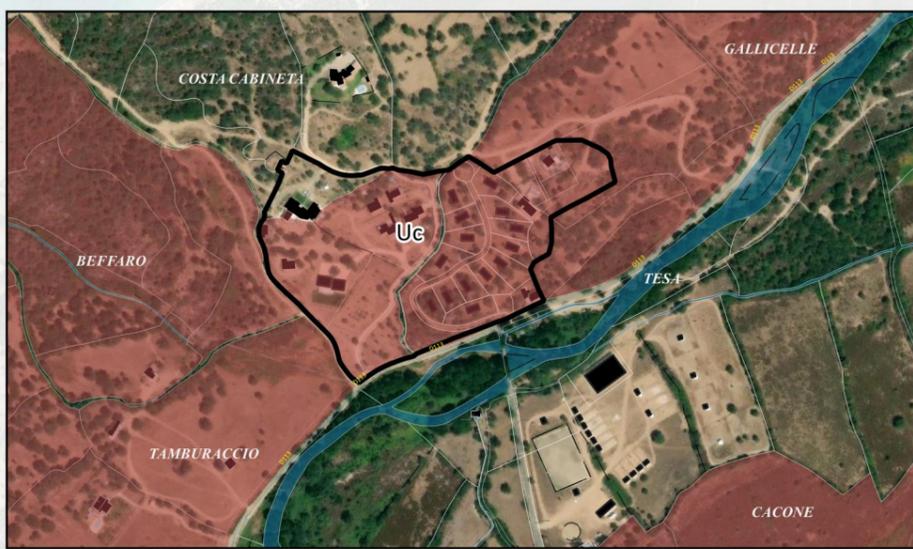
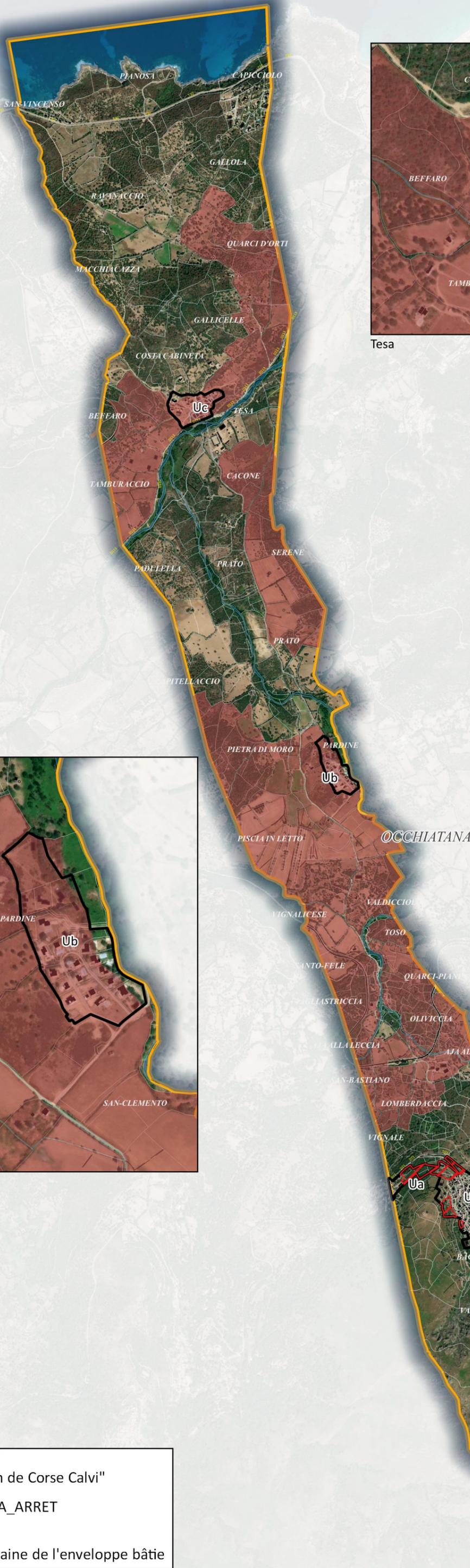


## Impacts sur les surfaces aires géographiques protégées (AOC et AOP) :

Les zones urbaines «U» de Tesa et du «Hameau du Soleil» empiètent sur près de 9 ha qui font partie de l’AOC-AOP «Vin de Corse Calvi ou Corse Calvi». Une aire qui couvre un total d’environ 303,75 ha sur le territoire communal. Finalement, ce sont près de 2,9 % de la surface «communale» de cette aire géographique qui sont mobilisés par les deux zones urbaines. Ce sont toutefois des surfaces déjà mobilisées par du bâti et non exploitées à des fins agricoles. Globalement, l’ensemble des surfaces impactées est localisée au sein des enveloppes bâties. Seules les extensions prévues au niveau du village sont consommatrices d’espaces inclus au sein des aires AOP (excepté les viticoles).

**Tableau des consommations des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP**

Numéro ou nom du secteur examiné	PLU		AOP Viticoles	Autres AOP				
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Aire parcellaire délimitée	Aire géographique AOP Brocciu, Miel (Couvrent toute la Corse)	Aire géographique AOP Charcuterie	Aire géographique AOP Huile d'Olive	Aire géographique AOP .....	Aire géographique AOP .....
			Surface impactée (ha)	Surface impactée	Surface impactée	Surface impactée	Surface impactée	Surface impactée
Villages	Ua	14,3	0	14,3	14,3	14,3		
Hameau du Soleil	Ub	4,6	4,2	4,6	3,9	4,6		
Tesa	Uc	5,4	4,8	5,4	0	5,4		
<b>Total document d'urbanisme</b>		<b>24,3</b>	<b>9</b>	<b>24,3</b>	<b>18,2</b>	<b>24,3</b>		
<b>Surface totale de l'AOP sur la commune</b>			<b>303,75</b>	<b>1262 Superficie communale</b>	<b>824,4</b>	<b>1262 Superficie communale</b>		



Tesa

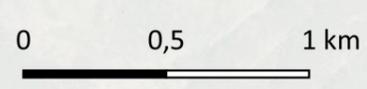


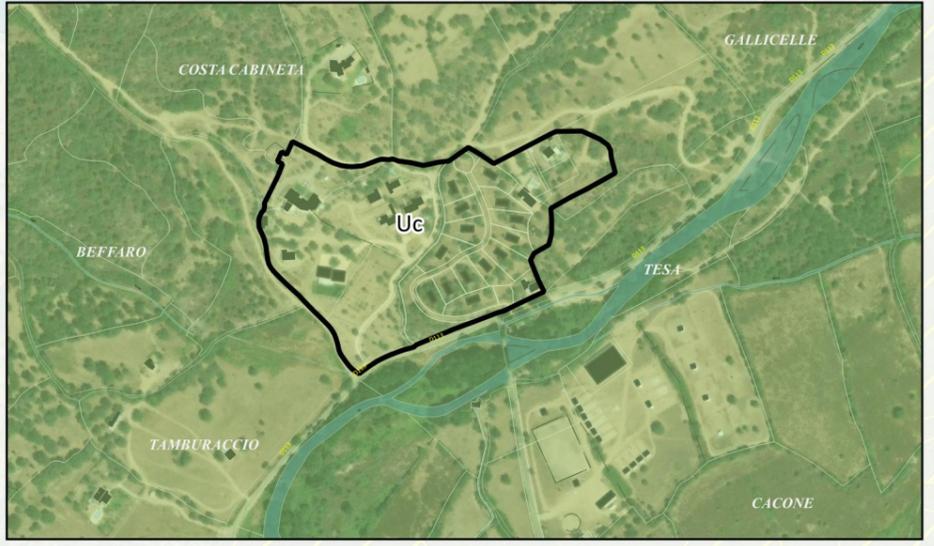
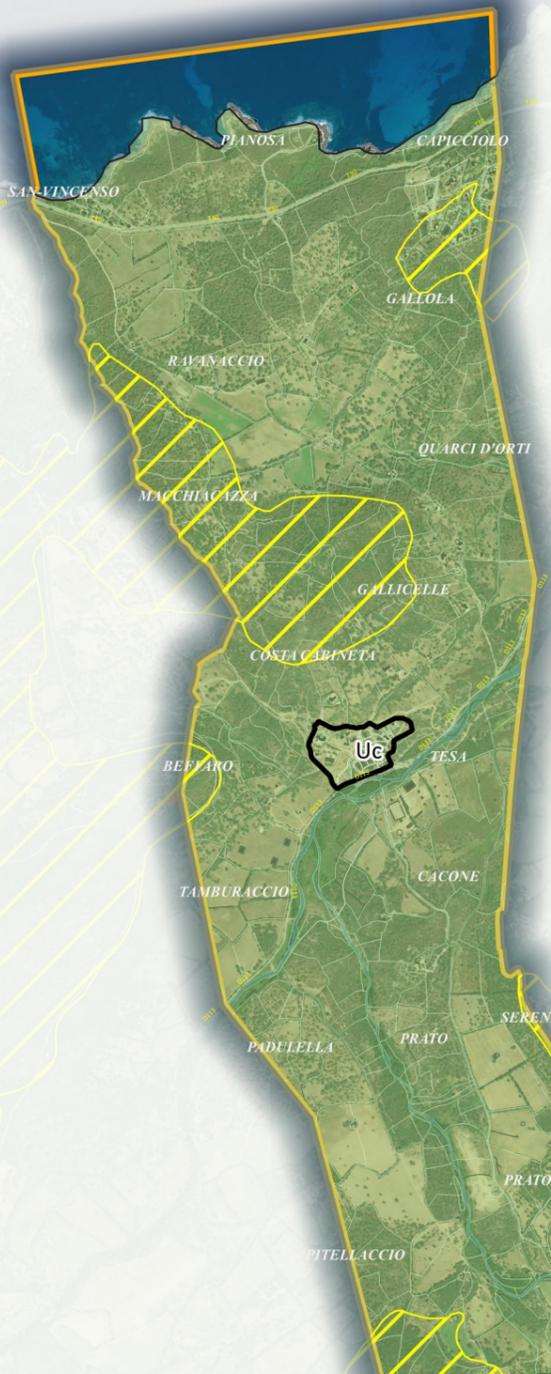
Villages d'Occhiatana et de Costa



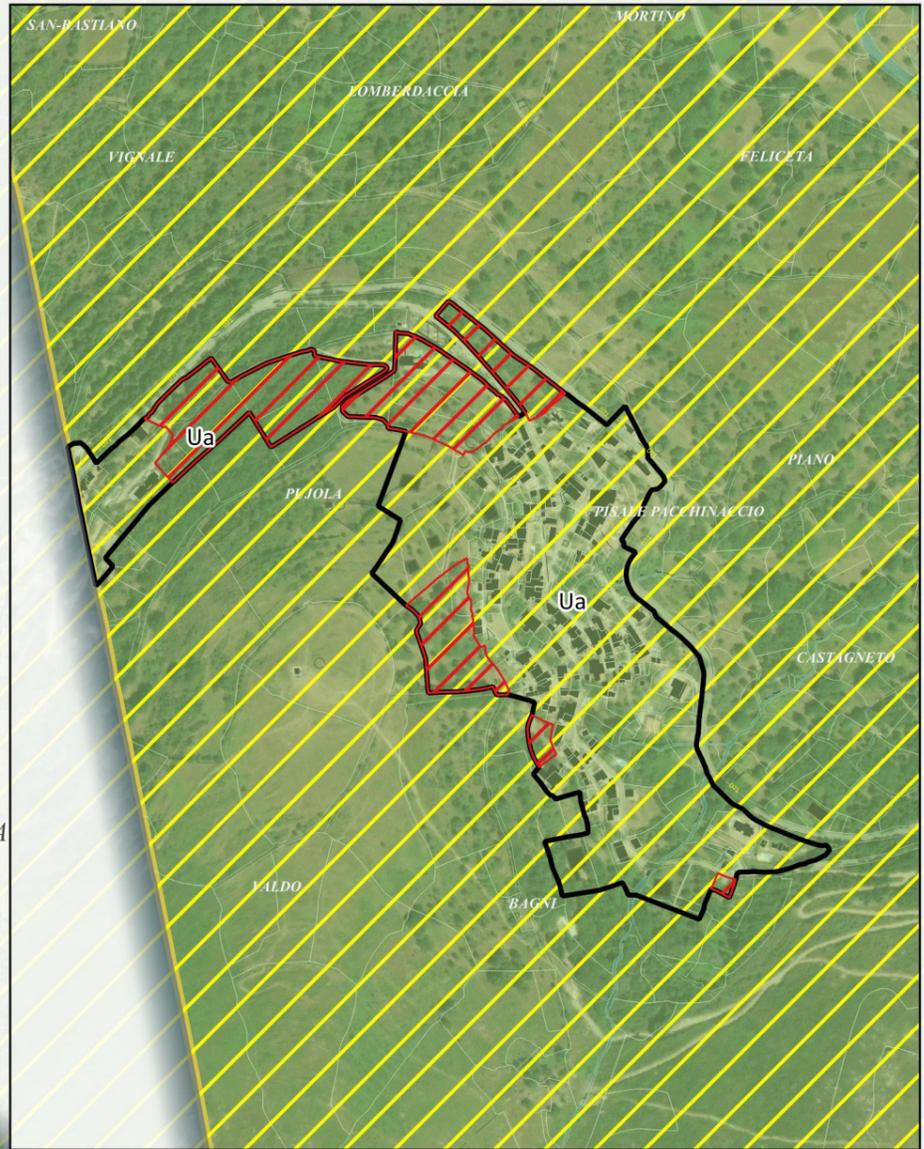
Hameau du Soleil

AOC-AOP "Vin de Corse Calvi"  
 2B182\_ZONE\_URBA\_ARRET  
 Zone urbaine  
 Extension urbaine de l'enveloppe bâtie

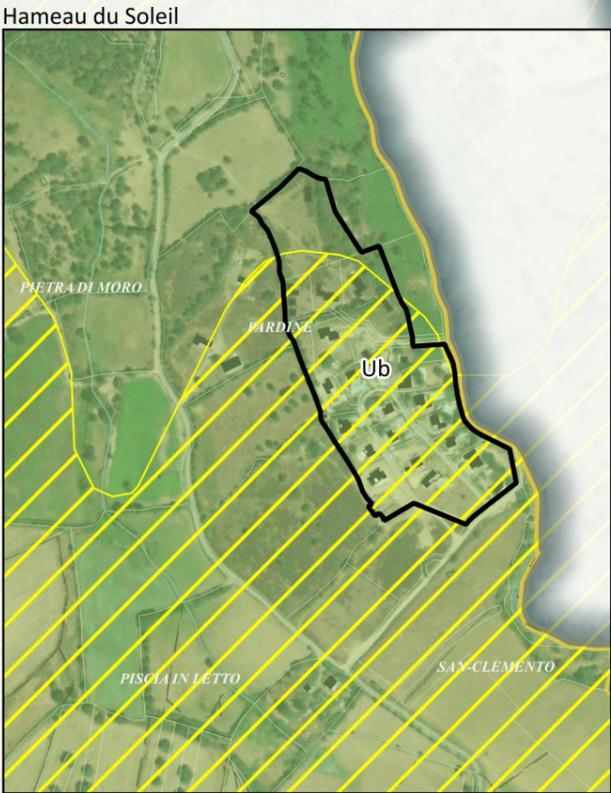




Tesa



Villages d'Occhiatana et de Costa



Hameau du Soleil

-  AOP "Charcuterie de Corse"
-  AOP "Huile d'olive de Corse"
- 2B182\_ZONE\_URBA\_ARRET
-  Zone urbaine
-  Extension urbaine de l'enveloppe bâtie



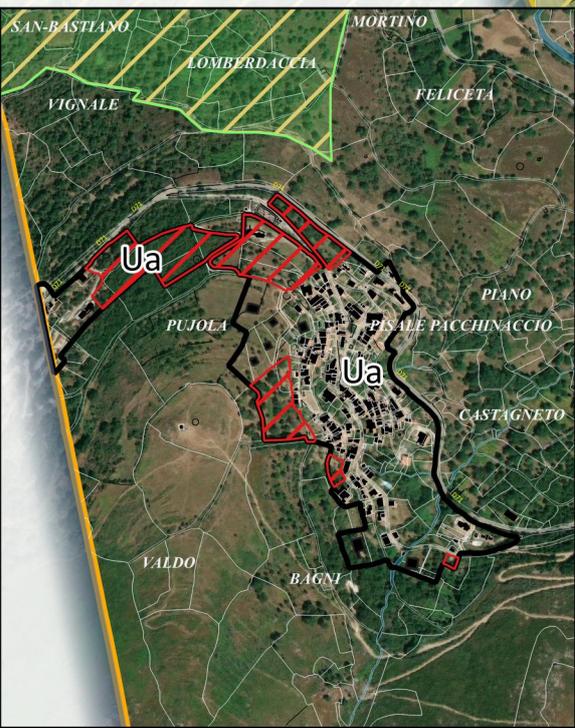
***b/Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC***



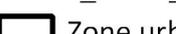
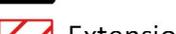
Tesa

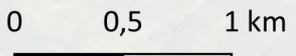


Hameau du Soleil



Villages d'Occhiatana et de Costa

 ZNIEFF 2  
 ZPS Natura 2000  
 2B182\_ZONE\_URBA\_ARRET  
 Zone urbaine  
 Extension urbaine de l'enveloppe bâtie



*c/Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les surfaces en restitutions ou extensions*

Bilan des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut sur les surfaces en restitution ou en extension

Numéro du secteur examiné	Révision de la zone urbanisable		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recouplement avec les espaces du PADDUC, en particulier recouplement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)										
	Extension (ha)	Restitution (ha)	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit		
			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	
Villages	2,3	2,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hameau du Soleil	0,39	1,2	0	0	0	0	0,39	1,2	0	0	0,39	1,2	0	0	0	0	0
Tesa	0,71	8,6	0	0	0	0	0,03	0,47	0	0	0,71	8,6	0	0	0	0	0
Autre	0	9,1	0	1,73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	<b>3,4 ha</b>	<b>21,8 ha</b>	<b>0</b>	<b>1,73</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,42</b>	<b>1,67</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,1</b>	<b>9,8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Solde restitution - extension</b>	<b>18,4 ha</b>		<b>1,73</b>		<b>0</b>		<b>1,25</b>		<b>0</b>		<b>8,7</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

**Bilan des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG sur les surfaces en restitution ou en extension**

Numéro du secteur examiné	Révision de la zone urbanisable		Zonage SODETEG													
	Extension (ha)	Restitution (ha)	TERRES CULTIVABLES						ESPACES PASTORAUX & VERGERS							
			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	<i>dont à fort potentiel et cultivées en 1980</i>		<i>dont non bâti</i>		Extensions (ha)	Restitutions (ha)	<i>dont fort potentiel pastoral</i>		<i>dont vergers</i>		<i>dont non bâti</i>	
					Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
Villages	2,3	2,9	0,15	0,03	0,15	0,03	0,15	0	1,8	2,2	1,8	2,2	0	0	1,5	2,2
Hameau du Soleil	0,39	1,2	0,39	0,24	0,39	0,24	0,006	0,24	0	0	0	0	0	0	0	0
Tesa	0,71	8,6	0	6,1	0	6,1	0	6	0,68	1,6	0,68	1,6	0	0,26 (OI)	0,38	0,5
Autre	0	9,1	0	0	0	0	0	0	0	8,4	0	0,85	0	0	0	1,3
<b>Total document d'urbanisme</b>	<b>3,4 ha</b>	<b>21,8 ha</b>	<b>0,54</b>	<b>6,37</b>	<b>0,54</b>	<b>6,37</b>	<b>0,156</b>	<b>6,24</b>	<b>2,48</b>	<b>12,2</b>	<b>2,48</b>	<b>4,65</b>	<b>0</b>	<b>0,26</b>	<b>1,9</b>	<b>4</b>
<b>Solde restitution - extension</b>	<b>18,4 ha</b>		<b>5,83</b>		<b>5,83</b>		<b>6,1</b>		<b>9,72</b>		<b>2,17</b>		<b>0,26</b>		<b>2,1</b>	

Codes SODETEG

CP et CPB de 1  
à 4  
C,V,J,v

P et PB de 1 à 4  
Ch et OI

Bilan des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou déclarés exploités à la PAC sur les surfaces en restitution ou en extension

Numéro du secteur examiné	Révision de la zone urbanisable		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Extension (ha)	Restitution (ha)	ESA				ERPAT	ENSP	ESE	d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés				
					dont irrigués											
			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)					Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
Villages	2,3	2,9	0,23	0,03	0	0	1,6	2,2	0,4	0,71	0	0	0,3	0,07	0	0
Hameau du Soleil	0,39	1,2	0,3	0,84	0,3	0,84	0	0	0,04	0,32	0	0	0	0	0	0
Tesa	0,71	8,6	0,7	7,6	0,7	7,6	0	0,06	0,02	0,73	0	0	0,6	1,2	0	0
Autre	0	9,1	0	0	0	0	0	4,9	0	0,39	0	0	0	1,7	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	<b>3,4 ha</b>	<b>21,8 ha</b>	<b>1,23</b>	<b>8,47</b>	<b>1</b>	<b>8,44</b>	<b>1,6</b>	<b>7,2</b>	<b>0,46</b>	<b>2,15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,9</b>	<b>2,97</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Solde restitution - extension</b>	<b>18,4 ha</b>		<b>7,24</b>		<b>7,44</b>		<b>5,6</b>		<b>1,69</b>		<b>0</b>		<b>2,07</b>		<b>0</b>	

d/Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau de l'ensemble du PLU

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou actuellement exploités

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP		ESE		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
			Surface impactée (ha)	dont non bâti (ha)	Surface impactée (ha)	dont non bâti (ha)	Surface impactée (ha)	dont non bâti (ha)	Surface impactée (ha)	dont non bâti (ha)	Surface impactée (ha)	dont non bâti (ha)	Surface impactée (ha)	dont non bâti (ha)		
Villages	Ua	14,3	1,2	0,40	0	0	4,4	3	3,1	0	0	0	1,7	0,69	0	0
Hameau du Soleil	Ub	4,6	2,9	0	2,9	0	0	0	0,1	0	0	0	0	0	0	0
Tesa	Uc	5,4	4,9	0	4,9	0	0	0	0	0	0	0	0,63	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>		<b>24,3</b>	<b>9</b>	<b>0,40</b>	<b>7,8</b>	<b>0</b>	<b>4,4</b>	<b>3</b>	<b>3,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,3</b>	<b>0,69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces SODETEG									
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	TERRES CULTIVABLES					ESPACES PASTORAUX ET VERGERS				
			Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	Total terres cultivables	dont non bâti	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	dont non bâti
Villages	Ua	14,3	0	0	1,36	1,36	0,5	5,2	0	0	5,2	1,8
Hameau du Soleil	Ub	4,6	1,9	0	2,2	4,1	0	0	0	0	0	0
Tesa	Uc	5,4	0	0	0	0	0	4,7	0	0	4,7	0
<b>Total document d'urbanisme</b>		<b>24,3</b>	<b>1,9</b>	<b>0</b>	<b>3,56</b>	<b>5,46</b>	<b>0,5</b>	<b>9,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9,9</b>	<b>1,8</b>

Codes SODETEG

V

PB 2

CH EA 2

Tableau des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recoupement avec les espaces du PADDUC, en particulier recoupement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte* : ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
Villages	Ua	14,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hameau du Soleil	Ub	4,6	0	0	0	0	4,6	0,12 %	0	0	4,6	0,11 %	0	0	0	0
Tesa	Uc	5,4	0	0	0	0	0,11	0,003 %	0	0	5,4	0,13 %	0	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>		<b>24,3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4,71</b>	<b>0,12 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0,24 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **IV - Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur**

Le détail de cette évolution est présenté en page 30. Il apparaît toutefois opportun de rappeler les éléments d'analyse suivants quant à la consommation d'espace :

Les zones urbaines «U» délimitées par le projet de révision couvrent au total près de 24 ha (24,1 ha), soit à peine 1,9 % de la superficie du territoire. Sachant en outre que 21 ha (20,6 ha) sont déjà inclus dans les enveloppes bâties actuelles de Tesa, du «Hameau du Soleil» et des villages (Occhiatana et partie rattachée à Costa).

Les extensions nouvelles sont quant à elles uniquement localisées en continuité des deux formes villageoises et couvrent près de 3,7 ha de terrains qui sont limitrophes du tissu bâti existant. Des terrains fortement anthropisés et qui sont pour certains déjà compris dans des propriétés bâties.

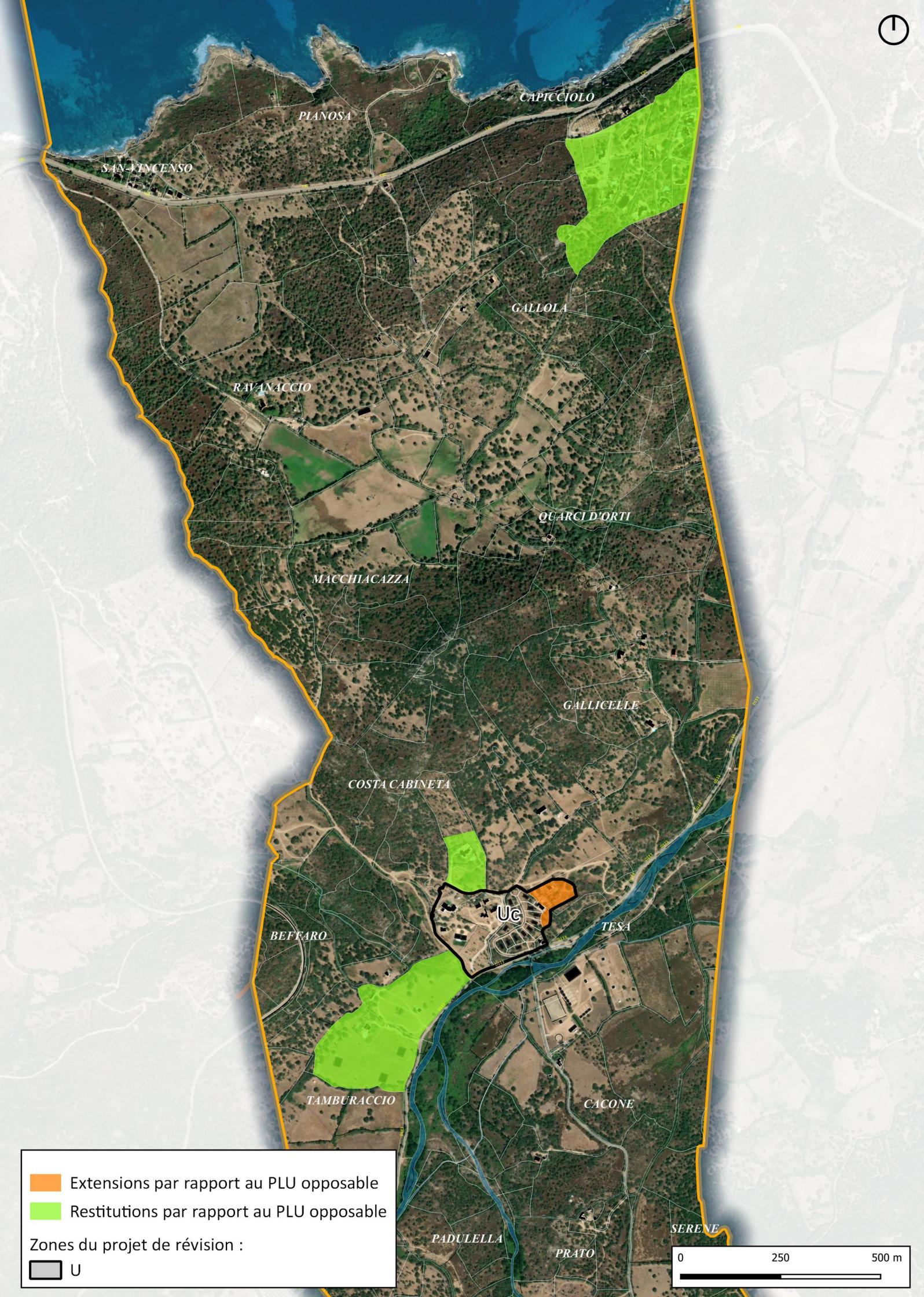
En outre, l'analyse comparative avec le document d'urbanisme actuellement opposable met en évidence que ce sont près de 18 ha (18,4 ha) de zones urbaines qui sont déclassés et reclassés en zones naturelles ou agricoles par le projet de révision.

- Extensions par rapport au PLU actuel : 3,4 ha ;
- Restitutions par rapport au PLU actuel : 21,8 ha.

Par ailleurs, les surfaces que le présent projet prévoit d'ouvrir en extension urbaine sont en adéquation avec les objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD, et notamment avec l'objectif de 4 ha maximum mobilisables après déduction du potentiel de renforcement (1,7 ha mobilisables à court ou moyen terme).

C'est également un projet de révision qui s'inscrit pleinement dans la démarche d'adaptation aux effets du changement climatique et de mise en oeuvre de l'objectif zéro artificialisation nette en 2050. Rappelons que ce sont près de 14 ha qui ont été mobilisés sur le territoire communal, par du néo-bâti, durant l'intervalle 2010-2020. L'outil de visualisation des flux de consommation d'espace (Portail de l'artificialisation des sols) révèle quant à lui que ce sont environ 7 ha qui ont été consommés de 2009 à 2022.

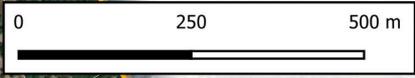
Si l'on se base sur ce dernier relevé du Portail de l'artificialisation des sols, il faudrait «théoriquement» se fixer un seuil proche de 3,5 ha (50 % des 7 ha) pour la limite d'espace à consommer d'ici 2031. Avec 3,7 ha potentiellement mobilisables en extension urbaine à +10 ans, le projet de révision semble donc plutôt en phase avec ce seuil.

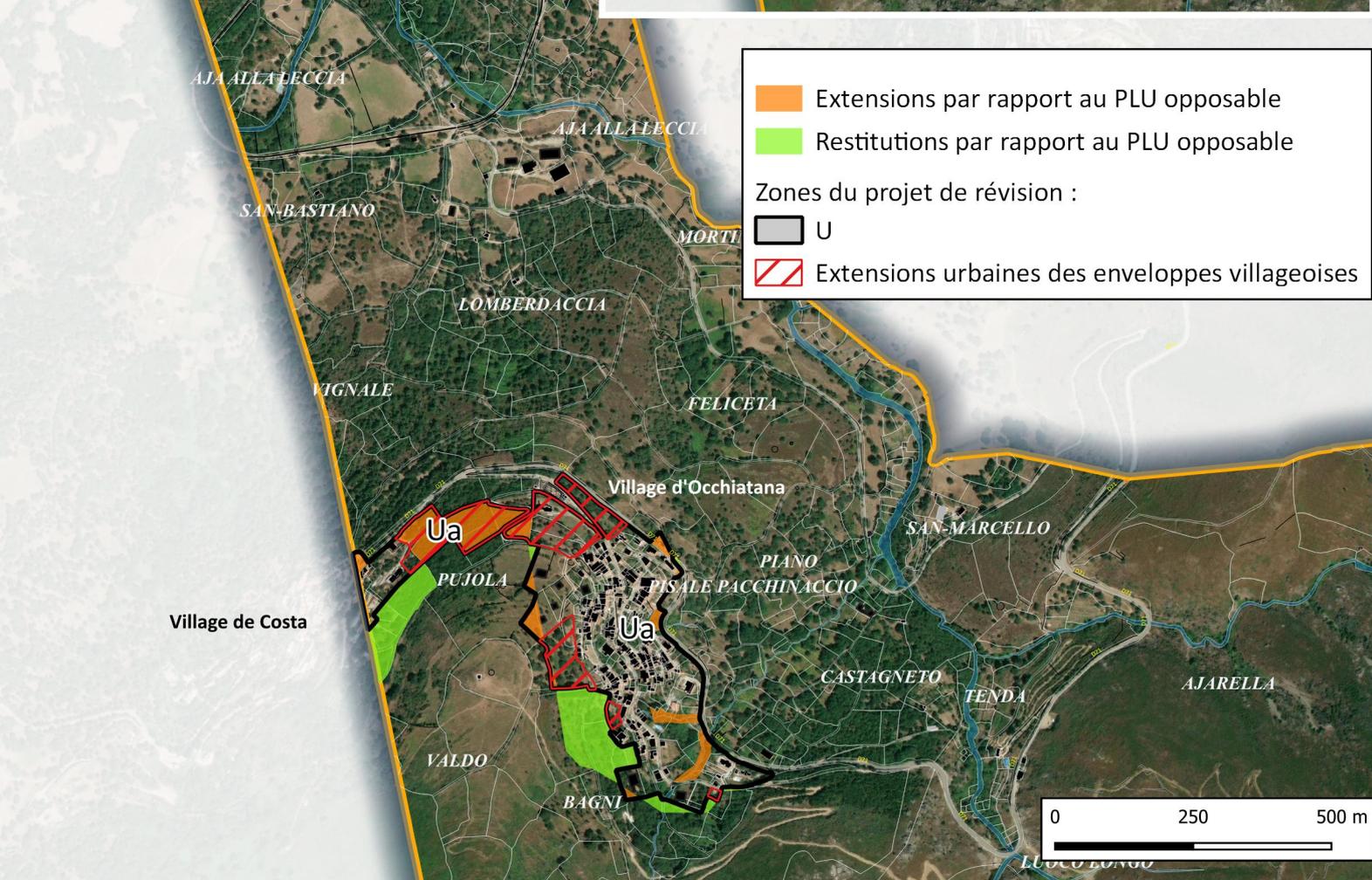
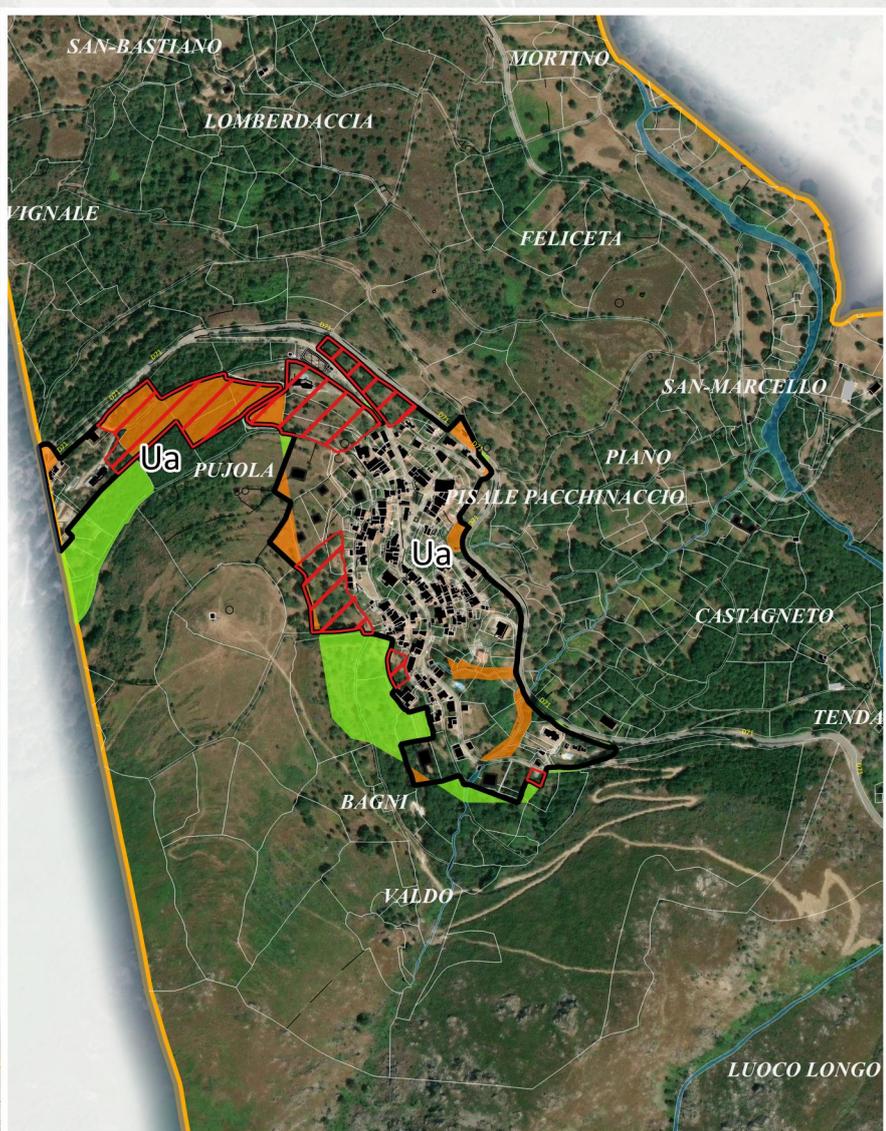


Orange square: Extensions par rapport au PLU opposable  
Green square: Restitutions par rapport au PLU opposable

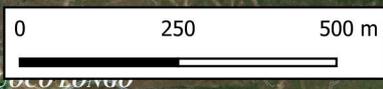
Zones du projet de révision :

Grey square: U





Extensions par rapport au PLU opposable  
 Restitutions par rapport au PLU opposable  
 Zones du projet de révision :  
 U  
 Extensions urbaines des enveloppes villageoises



## V – Résumé pour la CTPENAF :

En guise de conclusion, le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pourra être mis perspective par les éléments chiffrés suivants et en répondant aux questions :

**1/Au vu des projections démographiques, économiques et de logements ainsi que de la capacité de foncier à densifier, la surface à ouvrir à l'urbanisation répond-elle à un objectif de modération de la consommation de l'espace ?**

- la surface communale : 12,62 km<sup>2</sup>.
- la surface de foncier consommé sur les 10 dernières années ou depuis la révision du document d'urbanisme : environ 14 ha de surface consommée entre 2010 et 2020 (sans compter le centre équestre).
- la prévision démographique escomptée : une centaine d'habitants (104) supplémentaires à + 10 ans.
- la prévision de logements et de bâtiments et surfaces à vocation économique escomptée : 3,63 ha soit 4 ha au total après déduction du potentiel de densification. Il faut prévoir environ 5300 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'équipements, d'aménagements publics ainsi que de locaux dédiés à l'artisanat, aux services et autres activités économiques.
- la surface de foncier à densifier : 1,7 ha mobilisable à court ou moyen terme.
- les surfaces des zones constructibles dont l'extension nouvelle : 24,3 ha (-18,22 ha par rapport au PLU actuellement opposable).

**2/Au vu des chiffres ci-dessous, le projet est-il compatible avec la préservation des terres nécessaires au maintien des activités agricoles et des espaces naturels et forestiers ?**

- la surface agricole communale (RPG 2022) : 889 ha.
- la surface des zones A : 716,9 ha (+202,33 ha par rapport au PLU actuellement opposable).
- la surface des ESA du PLU : 369,6 ha.
- la surface des zones N (ou non-constructible) : 521 ha.
- la surface des « surfaces déclarées agricoles » qui ont été consommées :

La zone urbaine «U» du village empiète sur près de 1,7 ha de surfaces qui étaient déclarées au registre parcellaire graphique (RPG 2020 et 2022). Sachant toutefois que près d'un hectare est aujourd'hui mobilisé par du bâti ou des constructions en cours, et compris dans l'enveloppe actuelle. Les extensions projetées consomment quant à elles près de 6857 m<sup>2</sup> de ces surfaces déclarées en 2020 et 2022.

La zone urbaine «U» de Tesa empiète sur près de 6309 m<sup>2</sup> de surfaces qui étaient déclarées au registre parcellaire graphique (RPG) de 2020 et de 2022. Sachant toutefois que ces surfaces sont mobilisées par du bâti existant ou des constructions en cours, et comprises dans l'enveloppe actuelle.

- la différence entre la surface des ESA du PADDUC et des ESA du PLU : +13,6 ha (356 ha pour le PADDUC).

## GLOSSAIRE

A	Zone agricole des PLU
APPB	Arrêté préfectoral de protection de biotope
ASP	Agence de Service et de Paiement
AU	Zone à urbaniser des PLU
CC	Carte communale
DU	Document d'Urbanisme
ENS	Espaces Naturels Sensibles
ENSP	Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux
ERC	Espaces Remarquables et Caractéristiques
ERPAT	Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle
ESA	Espaces Stratégiques Agricoles
ESE	Espaces Stratégiques Environnementaux
IFN	Inventaire Forestier National
MAAF	Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt
N	Zone naturelle des PLU
NA	Zone naturelle destinée à l'urbanisation future à long terme des POS
NB	Zone naturelle d'habitats diffus des POS
NC	Zone de richesses naturelles des POS, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres
ND	Zone naturelle à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, des POS
PAC	Porté A Connaissance
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PADDUC	Plan d'Aménagement et de Développement DURable de la Corse
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
RGA	Recensement Général Agricole
RNC	Réserve Naturelle de Corse
RPG	Registre Parcellaire Graphique
RP-INSEE	Recensement de la Population — Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
SAU	Surface Agricole Utile

SIG	Système d'Information Géographique
SIGC PAC	Système Intégré de Gestion et de Contrôle — Politique Agricole Commune
U	Zone urbaine des PLU
ZAP	Zone Agricole Protégée