Commune de SISCO
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
2EME PARTIE

LES JUSTIFICATIONS DU PROJET

Les CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET ET LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

PRESCRIPTION PAR DCM DU			23/05/2014
ARRET PAR DCM DU			JJ/MM/AAAA
ENQUETE PUBLIQUE	DU JJ/MM/AAAA	AU	JJ/MM/AAAA
APPROBATION PAR DCM DU			JJ/MM/AAAA
ET EXECUTOIRE LE			JJ/MM/AAA

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DES BESOINS ET OBJECTIFS AU PADD : 5

A – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI, NATUREL ET AGRICOLE DE SISCO, 6
B – AMENAGEMENT URBAIN 8
C – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 12
1. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE ECONOMIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE 12
2. L'AGRICULTURE, UN VECTEUR FORT DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 13
CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS 19

PARTIE II : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES 20

1. GENERALITES : 20
2. EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS 22
3. LES EMPLACEMENTS RESERVES 29
4. LES ESPACES BOISES CLASSES : 32
5. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS 36
6. LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 41
A. UN RYTHME D'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE RAISONNE 43
B. L'IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES 46
C. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 65
7. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE CORSE (PADDUC) 71
7.1 COMPATIBILITE AVEC LES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES DU LITTORAL (ERC) 72
7.2 COMPATIBILITE AVEC LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE 78
7.3 LES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS 84
7.4 TRAME VERTE ET BLEUE ET LES ESPACES STRATEGIQUES ENVIRONNEMENTAUX 84
7.5 LES ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES (ESA) ET LES ESPACES RESSOURCES POUR LA PASTORALISME ET L'ARBORICULTURE TRADITIONNELLE 87

TABLEAU DES SURFACES POS / PLU 88

1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS 88
2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME 89

L’article R. 123-1 du Code de l’urbanisme définit le contenu du rapport de présentation.
Celui-ci :

• 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l’article L. 123-1 ;
• 2° Analyse l’état initial de l’environnement ;
Ces deux premières parties constituent le 1er tome du rapport de présentation du PLU de Sisco.

• 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d’aménagement et de développement durables en exposant les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d’aménagement et de programmation ;
• 4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l’environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur;
Ces éléments constituent le 2ème tome du rapport de présentation et l’évaluation environnementale du PLU de SISCO.

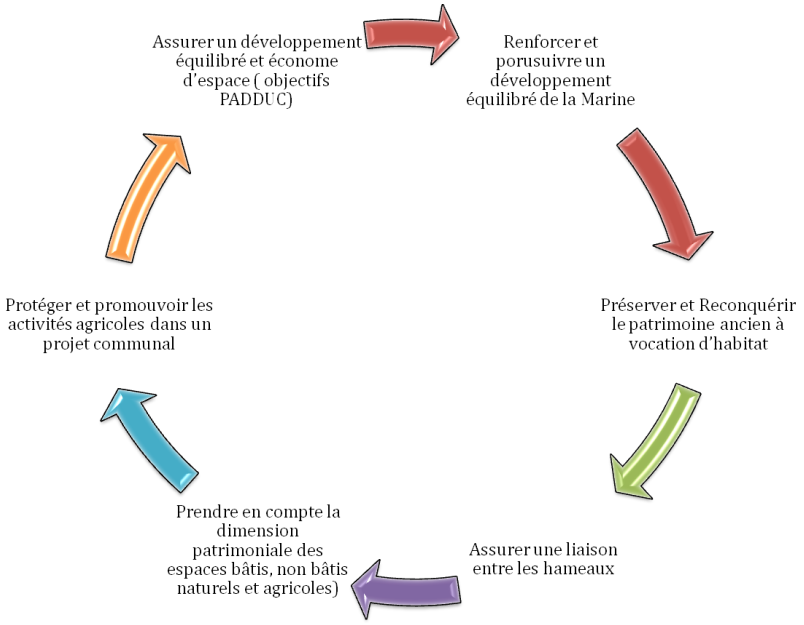
POURQUOI ELABORER UN NOUVEAU DOCUMENT D'URBANISME ?

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, le diagnostic a permis de mettre en valeur les atouts propres à la commune de Sisco, mais aussi les orientations supra-communales exprimées dans le PADDUC. Des enjeux ont été dégagés et constituent une base sur laquelle s'appuient les orientations du P.A.D.D.

Quelques éléments servant de fondation à la construction du PLU

Au dernier recensement, Sisco est devenue la première commune du Cap en nombre d'habitants (après Brando) et le couple Sisco - Pietra- Corbara accueillent une bonne proportion de populations travaillant sur Bastia et réunit environ la moitié de la population des 14 communes du SIVU. Les déplacements obligent à repenser les assemblages au sein du territoire du Cap et à envisager les nouvelles complémentarités entre communes dans un système au sein duquel se mettent en place de nouvelles polarités.

Le réseau routier est un frein majeur à tout développement important
Le développement ne peut se concevoir que de manière harmonieuse et équilibré



PARTIE 1 : DES BESOINS ET OBJECTIFS AU PADD :

Sisco présente une qualité paysagère et bâtie qui divise naturellement le territoire en deux grands secteurs :

- Celui de la plaine qui s'ouvre sur le littoral par la marine d'un côté et qui se resserre après le balcon habité de Crosciano, qui aujourd'hui bénéficie du plus fort développement urbain

- Celui du piémont franchissant la topographie qui a façonné les paysages bâtis et agricoles de Sisco, depuis Moline à Pietrapiana, Busseto, Turrezza… qui témoigne d'un patrimoine (architectural, urbain, agricole…) exceptionnel.

L'objet est donc de développer un projet qui conforte l'identité forte et complémentaire entre ces deux territoires ***:***

- Une polarité balnéaire tournée vers les activités liée à l'attractivité du littoral et à la mer
- Une polarité culturelle liée à l'attractivité et aux activités du patrimoine et à la découverte des grands paysages.

Le rayonnement de cette double polarité est conditionné par sa capacité à s'inscrire dans un cadre de projet de plus large échelle comme le Parc Marin du Cap Corse et des Agriates

A – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI, NATUREL ET AGRICOLE DE SISCO,

CADRE DE QUALITE DE VIE POUR LES GENERATIONS ACTUELLES ET FUTURES

Améliorer le rayonnement de Sisco dans le Cap-Corse, sur l'espace insulaire et en Méditerranée

Sisco présente une qualité paysagère et bâtie qui divise naturellement le territoire en deux grands secteurs :

celui de la plaine qui s'ouvre sur le littoral par la marine d'un côté et qui se resserre après le balcon habité de Crosciano, qui aujourd'hui bénéficie principalement du développement urbain

celui du piémont franchissant la topographie qui a façonné les paysages bâtis et agricoles de Sisco, depuis Moline à Pietrapiana, Busseto, Turrezza… qui témoigne d'un patrimoine (architectural, urbain, agricole…) exceptionnel.

L'objet est donc de développer un projet qui conforte l'identité forte et complémentaire entre ces deux territoires : une polarité balnéaire tournée vers les activités liée à l'attractivité du littoral et à la mer et une seconde affirmant une polarité culturelle liée à l'attractivité et aux activités du patrimoine et à la découverte des grands paysages.

Le rayonnement de cette double polarité est conditionné par sa capacité à s'inscrire dans un cadre de projet de plus large échelle comme le Parc Marin du Cap Corse et des Agriates, du PADDUC ou de la Charte architecturale ou paysagère du Cap Corse.

La valorisation, à l'échelle communale, des intérêts nationaux et régionaux (portés essentiellement sur un développement économique respectueux de l'environnement et de sa biodiversité et l'amélioration du rapport de la ville nouvelle à son patrimoine naturel, agricole et bâti) garantiront l'accès de la population actuelle et des générations futures, à une qualité de vie au quotidien.

Plaine de Sisco, sa marine et son développement garants de l'ouverture de la commune à la Méditerranée.
Affirmer le rôle de la commune dans Parc Marin du Cap Corse et de l'Agriate
agir sur la qualité de l'eau
développer des labels de qualité pour la plage et le port
créer des itinéraires de découverte des milieux littoraux et maritime (sentier littoral et déplacement bateau)

Réinventer l'espace urbain en front maritime et dans la plaine
planifier le développement urbain de manière à valoriser l'identité de la marine de Sisco et plus généralement l'ensemble des marines du Cap Corse
mettre en valeur la présence de l'eau : front maritime, lit du fleuve…

Développer une « ville » propre
s'inscrire dans une démarche d'amélioration de la qualité des nouvelles constructions dans la plaine et à proximité du rivage : éco-conception, bâtiment basse consommation, à énergie positive, chantier propre, réduction/valorisation des déchets issus du BTP…

Piémont de Sisco, ses paysages et ses hameaux comme un ensemble patrimonial remarquable

a. *Protéger et valoriser les ensembles paysagers remarquables et s'inscrire dans la trame verte et bleue d'intérêt régionale.*
   - Mettre en lien l'ensemble des espaces remarquables dans un objectif de découverte de la biodiversité du Cap Corse, de l'espace insulaire et de la Méditerranée
   - Garantir à la trame végétale (agricole et naturelle) une lecture patrimoniale de ses qualités paysagères, foncières (découpage parcellaire historique), qualité de ses sols et connaissance historique partagées avec les autres communes du Cap Corse (notamment les vallées de Luri et de Rogliano).
   - assurer au développement agricole communal son inscription envisageable à moyen-long terme dans un projet agricole de plus grande échelle (intercommunale ou régionale)

b. *Préserver et mettre en valeur la structure historique des hameaux de Sisco*
- Identifier et valoriser les spécificités du patrimoine urbain et architectural de Sisco dans les paysages bâtis du Cap Corse
- Mettre en lien la trame patrimoniale bâtie avec la trame verte et bleue dans un souci de protection et mise en valeur commune (via Charte du Cap Corse, guide des bonnes pratiques, développement des sentiers de découverte…)
- Garantir une restauration du patrimoine dans le respect des traditions et des matériaux locaux et dans un souci de développement des connaissances et un renouvellement de l'économie locale (amélioration des compétences des acteurs du bâtiment, développement d'une agriculture tournée sur la recherche de nouveaux matériaux pour la construction et la rénovation….)
- Encourager les projets culturels valorisant les spécificités patrimoniales des hameaux historiques

B – AMENAGEMENT URBAIN

DENSIFIER L'EXISTANT ET LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

Limiter les zones d'urbanisation nouvelle

Agir sur le redécoupage parcellaire pour favoriser une **densification douce.**

La densification « douce » est une méthode de densification à long terme visant à densifier les secteurs périphériques urbains, occupés souvent principalement par la maison individuelle. L'objectif est de permettre une nouvelle division parcellaire afin de favoriser l'émergence de constructions.

Le tracé parcellaire de Sisco est déjà marqué par la topographie caractérisant le site : le diagnostic fait état de redécoupages contemporains parcellaires qui épousent les courbes de niveaux. Cette prise en compte de la topographie dans le découpage parcellaire est à maintenir et à valoriser.

Si l'on se positionne pour un projet de densification dite « douce », l'objectif à atteindre est de gonfler le potentiel bâti du parcellaire, notamment dans les zones pavillonnaires à proximité du centre villageois.

Pour redynamiser la constructibilité du parcellaire privé, plusieurs solutions sont envisageables :

1. La division parcellaire et construction sur parcelles détachées
2. La construction d'appartements accessoires
3. La restructuration interne et/ou externe de grands pavillons

De manière plus concrète, l'approche réglementaire du document d'urbanisme pour prendre en compte ce parti-pris de densification douce impactera les articles de 6 à 8 du PLU, à savoir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art.6),
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (avec les fonds voisins) (art.7),
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art.8)

Pour exemple, le règlement pourra permettre à la construction nouvelle de s'implanter sur toute la surface au sol (principe de disparition du COS). Cette solution est adéquate dans le cas de petites parcelles et permet de réorienter le bâti en lien avec l'espace public (ouverture de baie sur l'espace public, mitoyenneté, alignement sur l'espace public).

Le règlement sera susceptible de diminuer voire de supprimer les règles de prospect en limite parcellaire et de recul par rapport à l'espace public. Ces mesures auront pour but de promouvoir un alignement sur l'espace public pour la reconstitution d'un front urbain bâti (actuellement tissu bâti périphérique discontinu), l'optimisation du

foncier pour un redécoupage et une densification ultérieur, mais aussi la valorisation d'une architecture de qualité (tentation de report actuel de la forme de la parcelle sur la forme du bâti).

Ces aspects règlementaires sont donnés à titre d'exemple. De fait, le règlement doit s'assurer en premier lieu d'une projection par un scénario d'aménagement. C'est pourquoi il s'agit de fixer aujourd'hui les grands principes du projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Sisco, et de disposer pour certains des secteurs clés de la commune de schémas d'orientation d'aménagement et de programmation qui guideront la rédaction du règlement.

Ré-investir les « dents creuses »

Le village d'Sisco compte un certain nombre de parcelles sous-densifiées ou non bâties en secteur urbain.
Ces parcelles libres de construction ou accueillant des stationnements individuels peuvent potentiellement être densifiées à court ou moyen terme.
Pour cela, il s'agira d'établir un inventaire de l'ensemble de ces parcelles et de leurs propriétaires afin de mettre en place des moyens d'encouragement à la construction de nouveaux logements, stationnement voire commerces.

Favoriser la mixité sociale et la cohésion

- Poursuivre la construction de logements aidés dans la recherche d'une répartition équilibrée et proportionnée sur l'ensemble du territoire.
- Augmenter progressivement le parc de logements aidés au sein des opérations à venir
- Assurer un habitat diversifié pour répondre aux besoins des habitants présents à venir (petits/grands logements, collectif / intermédiaire et individuel, social, accession et locatif)

Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des équilibres existants

- Préserver des limites claires entre les espaces pour une meilleure gestion de ceux-ci
- Maîtriser le développement urbain et sa qualité : lors de nouveaux programmes de logements, promouvoir des formes d'habitat qui respectent le paysage, en harmonie avec l'environnement et le tissu existant et anticiper les routes d'accès
- Favoriser de nouvelles formes urbaines et de nouveaux modes d'habitat adaptés au tissu urbain et économes en espaces afin de diversifier les types d'habitat et d'éviter une urbanisation pavillonnaire uniforme

Conserver les caractéristiques d'une commune ayant gardé l'esprit de village

- Préserver le patrimoine bâti ancien afin de conserver le caractère patrimonial de la commune
- Apporter un soin particulier aux futurs aménagements des espaces publics ainsi qu'à l'urbanisation des sites sensibles de manière à assurer une transition harmonieuse avec les espaces déjà bâtis. (Architecture des constructions et des espaces d'accompagnement publics et privés)

Spatialiser le développement urbain de qualité

Le développement de la plaine et du littoral

Planifier le développement urbain

(annexe étude architecturale et paysagère de la marine)

- Développer un projet urbain guide (cf.OAP) définissant les orientations générales et particulières au secteur de la plaine dans un souci de coordination et de mise en lien entre les différentes réalisations à venir (privées et publiques)
- préserver et mettre en valeur le rôle de coupure urbaine du fleuve : développer un projet d'intérêt commun sur l'ensemble de ses espaces contraints au risque d'inondation
- densifier les espaces urbanisés existants
- limiter l'étalement urbain le long des voies de communication : préserver des alternances entre espaces bâtis et espaces ouverts
- limiter l'étalement urbain sur les reliefs : définir des bandes boisées ou des bandes agricoles définissant les nouvelles limites de la ville et préservant les espaces naturels en amonts
- garantir des principes de liaisons entre la plaine et ses coteaux (préserver des sentes piétonnes de liaison haut/bas dans les espaces urbanisés)
- densificatiON raisonnée des secteurs déjà urbanisés, tout en préservant une offre en espaces privatifs extérieurs.
- amélioration du rapport à l'espace public : aménagements propice à l'appropriation citoyenne des espaces publics de l'entrée de ville à la marine (sortir de la logique de vocabulaire de voirie, prévoir des alignements d'arbres, du mobilier urbain….).
- valoriser la présence de la nature et de l'eau dans la centralité principale
- revaloriser le secteur de la marine dans ses activités de pêche, de plaisance, de cabotage maritime….
- préserver et mettre en valeur les espaces de plage et de baignade (rivière) par des aménagements spécifiques
- favoriser les projets de logement groupés et les programme immobiliers mixtes

Le secteur des hameaux

Rénovation architecturale et urbaine

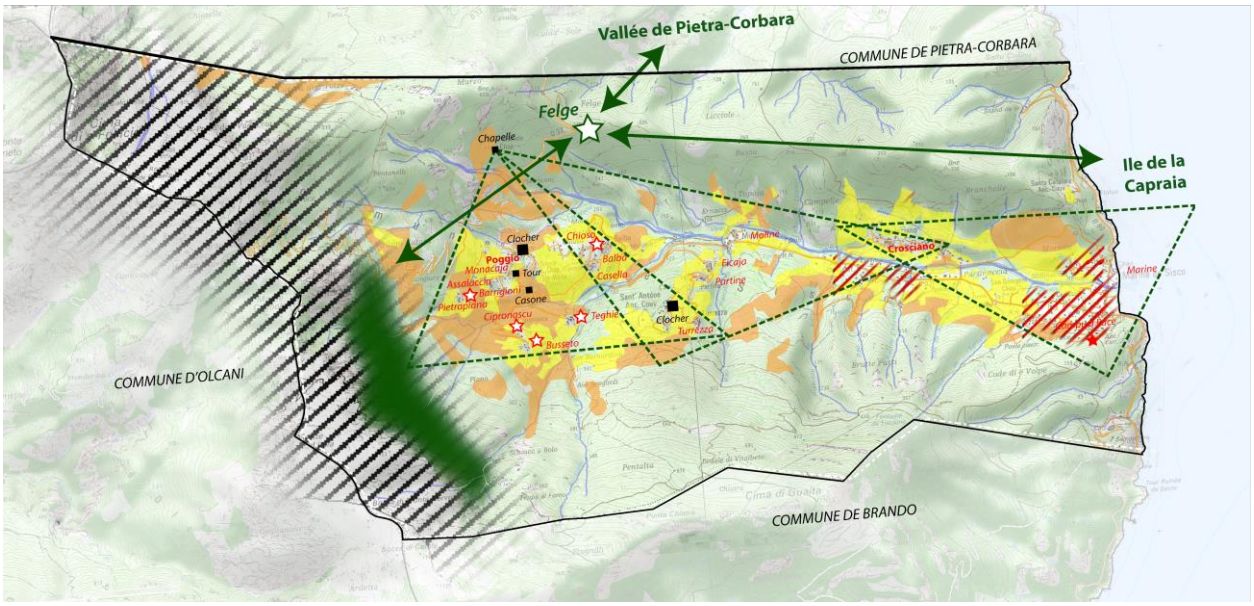
- réinvestir les dents creuses et les maisons abandonnées au coeur des hameaux
- rénover le parc de logement ancien (dégradé ou insalubre)
- favoriser la rénovation énergétique des logements et l'autonomie de la personne dans son logement
- préserver la qualité patrimoniale villageoise (densité, hauteur, matériaux, mise en oeuvre traditionnelle…)
- développer une charte spécifique pour le traitement des espaces publics et de l'architecture dans les hameaux anciens : l'objet n'est pas tant dans l'uniformisation des hameaux, mais bien de conforter leur spécificités.
- planifier le développement urbain
- garantir des coupures urbaines entre les hameaux (bande boisée ou agricole d'appropriation citoyenne? cf. jardins potagers)
- améliorer l'offre en stationnement

Le patrimoine bâti

Un « patrimoine en réseau »

Dans un contexte économique où les coûts liés à la restauration et à l'entretien du patrimoine augmentent en même temps que les dotations diminuent, les investissements à engager par les collectivités locales pour la restauration de leur patrimoine sont souvent très importants et deviennent de plus en plus difficiles à assumer, en particulier pour les petites communes. Il est donc nécessaire aujourd'hui de fonder le discours lié à la mise en valeur d'un élément du patrimoine sur le rayonnement que celui-ci, une fois restauré, aura sur l'ensemble du territoire de la commune et au-delà.
Cela revient à considérer que la restauration et la mise en valeur d'une ou plusieurs chapelles ne doit plus être considérée comme une fin en soi mais comme le moyen pour l'entretien d'une mémoire, d'une identité et d'une culture collective, et surtout comme un levier pour la valorisation de tout un territoire, générateur d'un nouveau développement économique, touristique et culturel qui lui est lié.

Aujourd'hui est impératif de ne plus penser la remise en état ou la mise en valeur des éléments constitutifs des thématiques patrimoniales identifiées (établissements religieux, ….) édifice par édifice, mais dans le cadre d''un véritable « réseau » tel qu'il pourra à court ou moyen terme être valorisé dans son ensemble.
L'approche devra être à la fois respectueuse de l'identité de chaque monument et durable, tout en rendant plus lisible la notion du « réseau ».
Ainsi, le « réseau » est de deux ordres :
- le réseau fonctionnel originel que constituent : les ouvrages alors à usage militaire, les chapelles et anciennes églises à usage religieux, les hameaux et groupements d'habitation. On peut aussi évoquer les fontaines et l'ensemble des ouvrages anciens lié à l'usage agricole.
- le réseau thématique de valorisation qu'elles constituent en tant que patrimoine.



C – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE ECONOMIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Au delà du dessein économique porté par chacun des projets présentés ci-dessous, l'enjeu est aussi de s'inscrire pleinement dans la notion de « projet structurant », c'est à dire garantissant une continuité urbaine, moteur de lien social entre les différentes parties de la commune.

Développer une économie à partir des ressources, des productions et des savoir-faire locaux

1. Zone d'activité : pôle rural
2. Energies renouvelables : champ photovoltaïque à prévoir : compatibilité avec les paysages et l'exploitation des zones naturelles et agricoles.
3. Construction :
   - développer les chantiers pédagogiques spécialisés dans la restauration du patrimoine bâti
   - Matériaux renouvelables : privilégier l'emploi de matériaux locaux et bio-sourcés dans les nouvelles constructions (valorisation de la filière bois…)

4. Culture

- développer une offre culturelle dans les villages (théâtre de verdure, exposition extérieure…)

5. Tourisme

- Diversifier l'offre touristique sur l'ensemble de la commune et prolonger la saison : agro-tourisme, tourisme vert, tourisme sportif, tourisme patrimonial…

2. l'agriculture, un vecteur fort de développement économique

Sisco est une commune qui possède un réel potentiel agricole au travers de ses surfaces à fortes potentialités. Malgré la déprise agricole à la fin des années 90, l'agriculture est bien présente et occupe aujourd'hui plus de …de la surface communale, avec une majorité des surfaces en plaine. SISCO compte 4 exploitations agricoles. Il convient de signaler qu'en 2000, le nombre d'exploitations étaient de 11

Identifier les terres à fortes potentialités et les irriguer

Il apparaît, que des terres à fortes potentialités ne sont pas exploitées. Il serait pertinent d'y développer l'irrigation pour permettre aux agriculteurs d'intensifier les surfaces qu'ils possèdent.

« De plus, il y a un grand potentiel de diversification vers des activités agritouristiques et oléicoles sur la commune. Les débouchés commerciaux sont facilités par la situation privilégiée de la commune. Et les nombreux signes de qualité et de certification sont autant de gages de réussite à l'implantation de nouvelles unités et à la transmission du capital productif. »

Engager une modernisation des exploitations

Pour conserver et renforcer ce secteur économique, il faudra nécessairement préserver ces espaces agricoles, engager un programme ambitieux de modernisation des exploitations et préparer leur transmission dans un avenir très proche. Car l'agriculture joue un rôle économique, social ainsi qu'un rôle environnemental et paysager sur la commune de Sisco mais aussi sur les communes voisines.

ENJEUX	MESURES PROPOSÉES	OUTILS
PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES RESTANTS	Préserver les zones agricoles ----- Promouvoir des formes urbaines visant à une économie de l'espace	Zone Agricole Protégée (ZAP) Réserve Foncière Agricole Orientation d'aménagement au sein du PLU ----- Etude des potentialités urbaines et des dents creuses Plan de Référence Urbain
MAINTENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE	Anticiper les cessations d'activité et rechercher des candidats à la reprise	Connaissance des exploitations agricoles du territoire communal ----- Communication

PROTEGER LES SITES D'EXPLOITATION	Faire cohabiter au mieux les activités et bâtiments agricoles avec les espaces habités ou à urbaniser	Application du principe de réciprocité sur les bâtiments d'élevage art. L111-3 du code rural) Application du périmètre de protection à l'ensemble des bâtiments agricoles (100 m) afin de laisser une marge de développement pour les exploitations et de limiter les conflits de voisinage.
PRESERVER L'ACCES AUX PARCELLES ET LIMITER LES RISQUES D'ENCLAVEMENT DES PARCELLES AGRICOLES	Eviter le mitage des espaces agricoles qui accélère la perte des surfaces agricoles et complique l'exploitation agricole	ZAP - Zonage adapté du PLU Adapter les aménagements (trottoirs, largeur et sortie de route...) pour le passage des engins agricoles
MAINTENIR LE LIEN ENTRE AGRICULTEURS, ELUS ET POPULATION LOCALE	Poursuivre la concertation dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune ---- Valoriser les exploitations ayant des productions intégrées à l'économie locale	Diagnostic agricole dans le cadre des documents d'urbanisme ---- Promotion des productions issues du territoire communal

PLU, PADDUC et ESA

Le PADDUC définit une surface des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) de 215 hectares ;

Sur les éléments cartographiques transmis par la Collectivité Territoriale de Corse, il a été procédé à la délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles en récolant les surfaces identifiées en ESA, les terres valorisables (carte sodeteg et pentes des terrains) et les déclarations de surface ; Pour rappel, le POS classait 129 hectares en zone agricole (NC).

Description PADDUC ESA

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

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ;
- Leur caractère cultivable(pente inférieure ou égale à15%)et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.
  Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B

Prescription

Le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (cartes n°9). Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle. Ils mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect :

- Du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif fixé au niveau du territoire régional, à savoir, garantir la préservation d'au moins 105 000 hectares et décliné commune par commune (Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B) ;
- Des critères alternatifs énoncés ci-dessus ;
  et en s'inspirant des modalités de transcription exposées ci-avant (page 46 et 47).
  Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les Espaces Stratégiques Agricoles en tenant compte :
- de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles ;
- des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et les installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;
- des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;
- des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteursU,AU simples et AU stricts des PLU,secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC
- des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques

Prescription PADDUC ESA

Les Espaces Stratégiques Agricoles sont préservés. À ce titre :

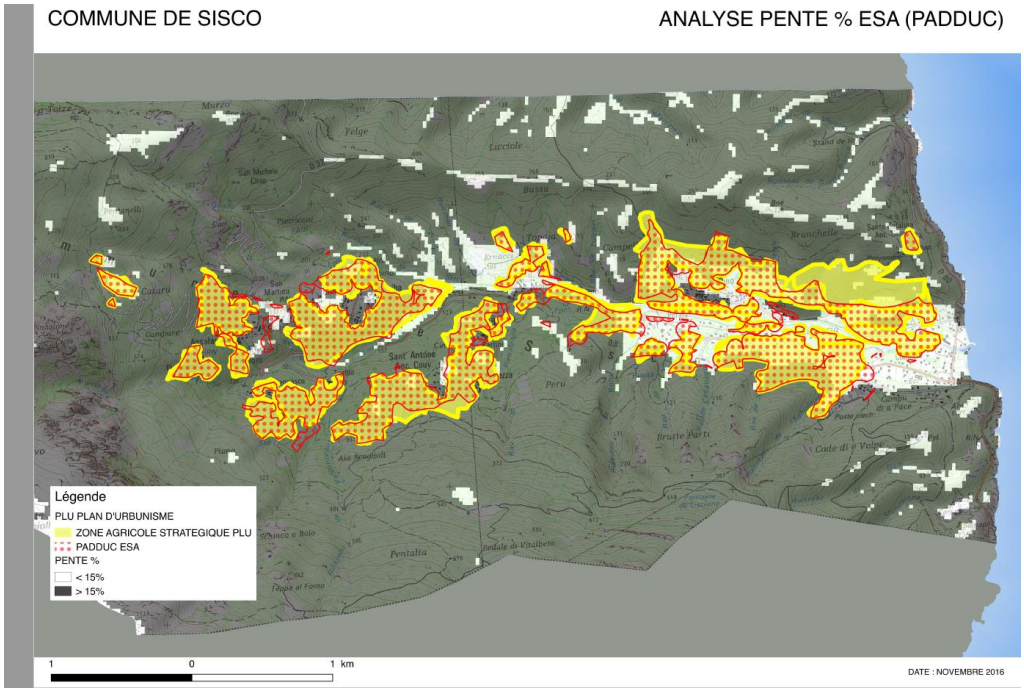
- Ils doivent être maintenus dans leur ensemble pour assurer une continuité fonctionnelle.
  À cette fin, la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.
- l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.
- Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A affectée d'un indice ;
- Lorsqu'ilssontlesupportd'uneexploitationforestièreoud'uneactivitédeloisirsenforêt,ils sont classés en zone naturelle et forestière. Ils sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :
- Les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative.
- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle- ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.

Il ressort du report des ESA du PADDUC sur la cartographie des pentes que 245 hectares identifiés en ESA sont classés en zone A ;

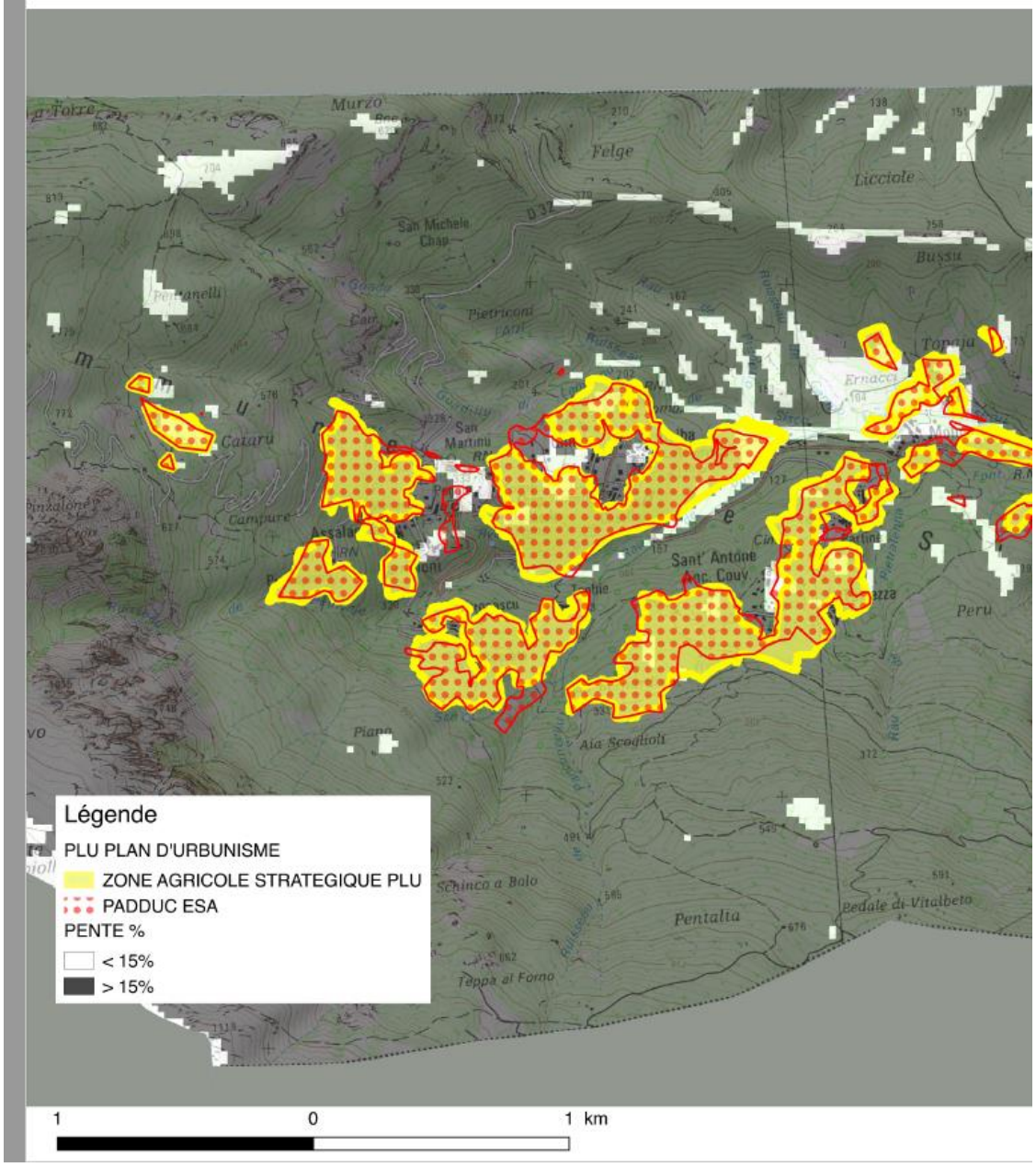
Toutefois la commune n'a pas souhaité une simple opération arithmétique destinée à valider le quota d'ESA compatible avec le PADDUC ; elle souhaite réaliser une véritable politique agricole avec notamment, après l'approbation du PLU, la mise en œuvre d'une Zone Agricole Protégée, la délimitation de plus de 245 hectares en zone agricole…

Le projet agricole de la commune a été présenté devant la CTPENAF qui a émis un avis favorable. (dossier présenté en CTPENAF annexé au PLU).

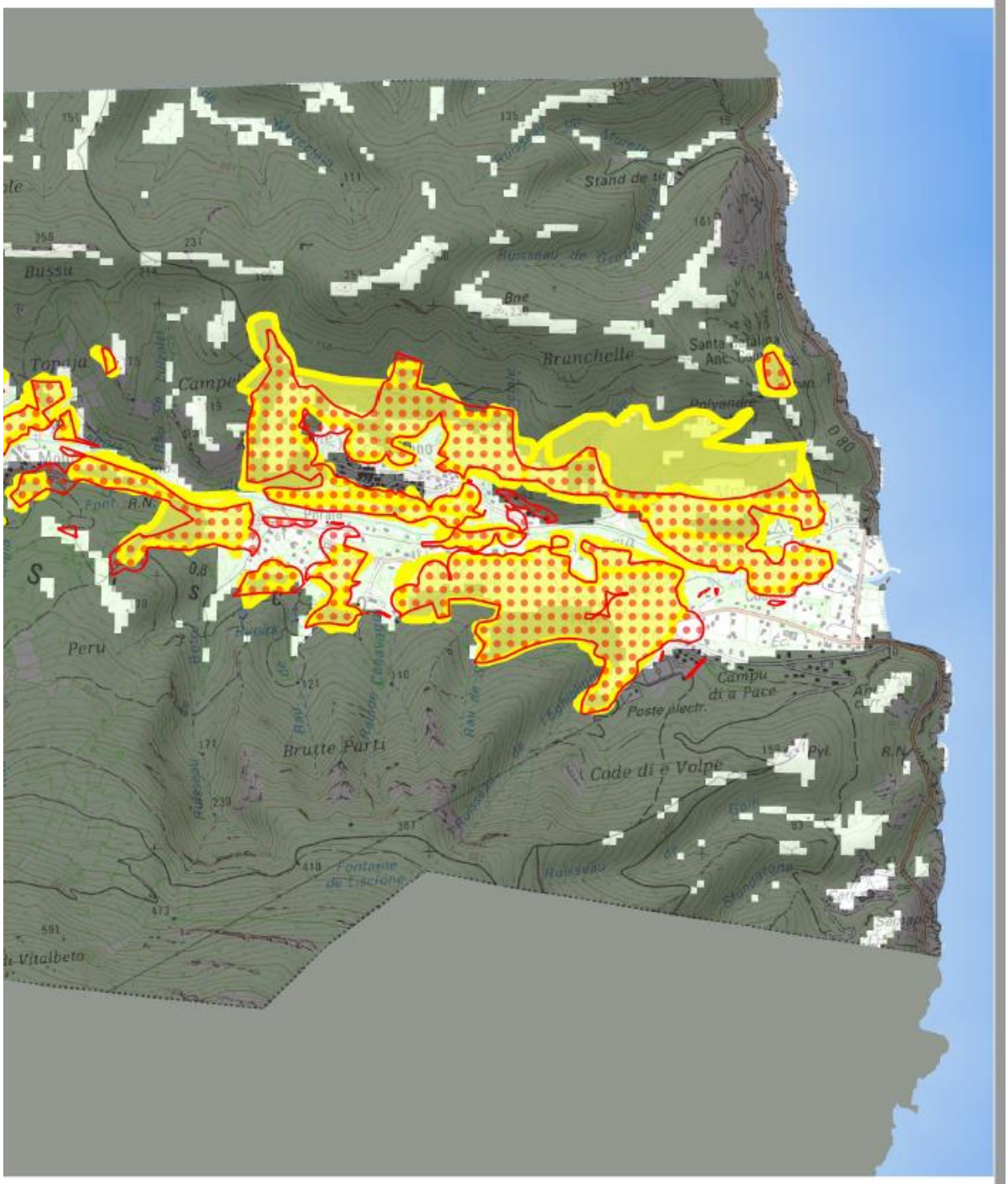
Il est important de signaler également qu'au cours de l'étude sur les secteurs agricoles et notamment les ESA, il est apparu que des ESA couvrent des pentes de + de 15 %.



COMMUNE DE SISCO



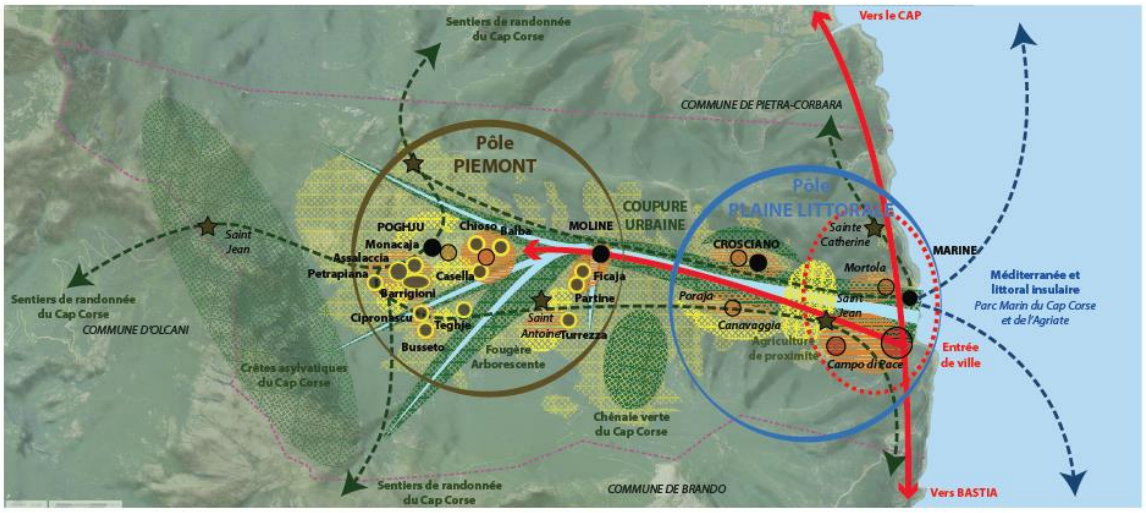
ANALYSE PENTE % ESA (PADDUC)



DATE : NOVEMBRE 2016

CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS

Carte de synthèse



Juillet 2016

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PADD Carte de synthèse

Les pôles et secteur à enjeux

Conforter la polarité villageoise en lien avec le massif des crêtes
- développer une offre culturelle en lien avec le caractère patrimonial
- développer une offre sportive
- garantir un accès aux espaces naturels
- favoriser une économie liée à la restauration du patrimoine
- améliorer le confort et l'autonomie dans le parc de logements anciens
- garantir une urbanisation maîtrisée dans le prolongement des villages
- favoriser l'installation de commerces et de services de proximités dans les hameaux principaux
- hiérarchiser le stationnement à l'entrée des hameaux
- mettre en oeuvre un projet agricole à l'échelle de la commune
- développer l'agro-tourisme
- favoriser l'émergence de chantiers-école dans le secteur de l'agriculture

Conforter la polarité urbaine en lien avec le bassin hydraulique et le front maritime
- mettre en valeur le caractère patrimonial de la marine
- favoriser les échanges entre la marine et le paysage intermédiaire agricole
- développer une offre de loisirs et de découverte du milieu marin
- favoriser les activités de nautisme et de pêche
- protéger la ressource en eau
- valoriser les aménagements paysagers dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et de submersion marine
- garantir une urbanisation en équilibre avec les densités existantes et favorisant la densification douce et le développement maîtrisée dans le prolongement des espaces bâtis existants
- garantir l'accès au logement
- garantir une vitrine aux circuits courts de distribution

Secteur d'aménagement prioritaire OAP
- planifier l'urbanisation
- mettre en valeur l'entrée de commune
- sécuriser les déplacements, favoriser les espaces partagés entre les modes de déplacement
- valoriser le front de mer et les activités qui lui sont liées
- garantir une qualité des aménagements urbains
- développer une activité vitrine des savoirs-faires locaux

Les axes de développement communaux

Réseaux

Développer les itinéraires de découverte des patrimoines naturels et agricoles de la commune
Développer une offre sportive
Garantir une cohérence et une continuité avec les grands itinéraires de randonnée départementaux

- valoriser les cours d'eau
- préserver la ressource en eau
- restaurer les voies de halage
- intégrer les risques d'inondation
- valoriser le patrimoine bâti lié à l'eau
- protéger et mettre en valeur les ripysylves

Route du Cap Corse :
- sécuriser les croisements
- apaiser les vitesses
- favoriser un partage de l'espace public
- soigner l'entrée de ville
- améliorer/harmoniser la signalétique

Route des villages :
- garantir des accès aux sentiers de découvertes des paysages et du patrimoine bâti communal

Sur l'ensemble du réseau viaire de la commune :
- développer une offre de déplacement en alternative au véhicule individuel
- soigner les abords immédiats à proximité des villages (mobilier, éclairage...)

- développer une offre de transport maritime vers l'agglomération de Bastia et vers le Cap Corse

Urbanisme et patrimoine bâti

Maîtriser l'urbanisation, densifier l'existant, limiter l'étalement urbain

Valoriser les ensembles patrimoniaux villageois : architecture et espaces publics

Préserver et valoriser les unités villageoises historiques :
- architecture
- espaces publics
- patrimoine bâti des abords immédiats (fontaines, lavoir, murs de soutènement en pierres sèches...)

Réhabiliter et améliorer le logement ancien
Hiérarchiser le stationnement en entrée de hameau

Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine bâti remarquable. Inscrire le patrimoine remarquable dans les sentiers de découverte de la commune

Equipements

Conforter les équipements commerciaux, culturels et sportif existants

Agriculture, paysage, environnement

Développer une agriculture préservant et mettant en valeur les aménagements patrimoniaux et les co-visibilités entre les hameaux
Intégrer la gestion des risques de feux par la présence de territoires cultivés entre les secteurs urbains et les espaces naturels

Développer un vrai projet agricole en pertinence avec les besoins de la commune et rayonnant sur l'intercommunalité et sur la région insulaire
Retrouver une pertinence vis à vis des espaces historiquement agricole (mise en valeur du parcellaire historique).

Soigner la lisibilité et l'accès à l'écrin des territoires naturels à proximité des secteurs urbains

Protéger et mettre en valeur les paysages remarquables

Garantir des liens avec le massif des crêtes et l'intérieur du Cap Corse

Préserver et mettre en valeur les espaces naturels

PARTIE II : les choix retenus pour la délimitation des zones

1. GENERALITES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

Présentation générale des zones et de leurs sous zones

Zones urbaines :

Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

la zone UA (9,1 hectares) correspond au bâti le plus dense et le plus ancien de la commune. Cette zone couvre l'ensemble des hameaux et villages du territoire de Sisco – à savoir les hameaux de Pietrapiana, Bariggione, Teghie, Balba, Casella, Chioso, Torrezza, Partine et une partie du hameau de Moline. Elle a été augmentée de 1.1 hectares par rapport au PLU arrêté
la zone UB (15,9 hectares) correspond à l'extension progressive des hameaux, destinée principalement à recevoir de l'habitat individuel, individuel groupé et collectif. Elle a été réduite de 2,1 hectares par rapport aus PLU arrêté

La zone Ub concerne les hameaux de Monacaja, Chioso, Saint Antoine, Partine, Moline, Crosciano.
la zone UC (30.8 hectares) correspond à des secteurs destinés à recevoir de l'habitat collectif ainsi que des commerces et services. Elle concerne notamment les hauts de la Marina, la centralité de Campu di Pace, de Pace et de Renajo et les entrées de hameau de Crosciano.
Elle a été réduite de 4.5 hectares par rapport au PLU arrêté
la zone UD (17.4 hectares) correspond à des secteurs sont destinés à recevoir de l'habitat collectif ainsi que des commerces et services. La zone UD concerne notamment les hameaux de Renajo, Piano di Poraja, Canavaggia Marina. Elle a été réduite de 2.2 hectares par rapport au PLU arrêté
La zone UE (2,9 hectares) correspond à un permis de construire valant division parcellaire n° 2B 281 08 N0036 délivré le 18 juillet 2009, pour une opération de 39 logements, en cours de réalisation

Elles représentent 76,2 hectares

Zone agricole :

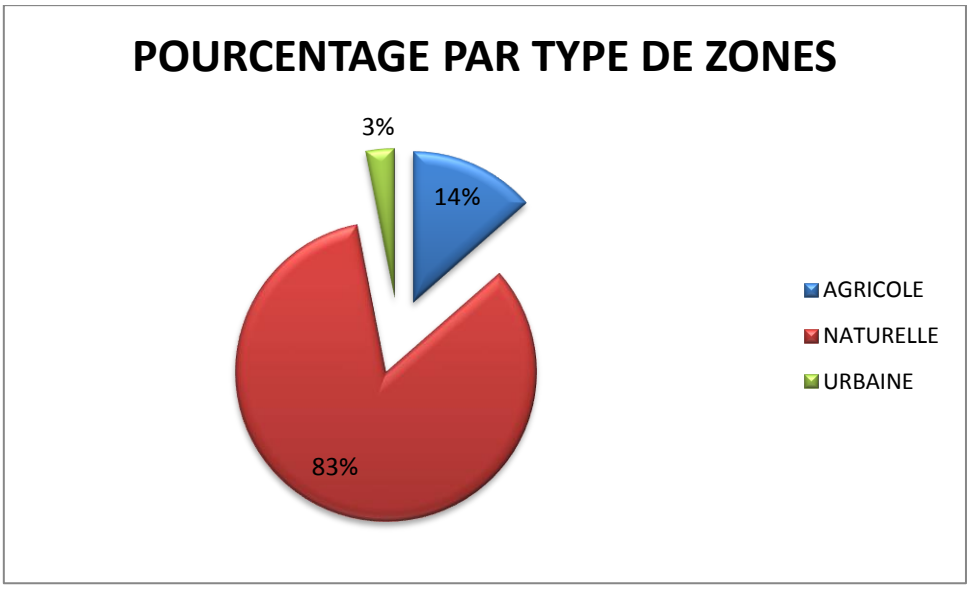
La zone agricole dite « zone A » (338,7 hectares) fait l'objet du titre IV avec plusieurs secteurs :

Un secteur As (242.4 hectares) faisant référence aux dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse liées au Espaces Stratégiques Agricoles et sous secteur Asi intégrant les Espaces Stratégiques Agricoles situés en zones inondables dans le PPRI
Il a été augmenté de 2.3 hectares par rapport au PLU arrêté
Un secteur Ar intégrant les espaces à vocation agricoles situés en Espaces Remarquables et sous secteur Ars intégrant les dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse liées aux Espaces Stratégiques Agricole

Zone naturelle :

La zone N (2083.3 hectares) est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité et de l'intérêt des sites, des milieux naturels et paysagers, du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend cinq sous- secteurs :

L'indice « r » concerne les espaces naturels remarquables de l'atlas loi Littoral (articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'urbanisme).
L'indice « L » concerne les espaces naturels répondant aux prescriptions de la Loi Littoral (article L.146-4 du Code de l'Urbanisme)
L'indice « h» qui comporte une urbanisation existante et où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé
L'indice « cim » correspond aux secteurs dédiés aux cimetières communaux.
L'indice « i » correspond aux secteurs affectés d'un risque inondation
Elle a été augmentée de 13.3 hectares par rapport au PLU arrêté



2. EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

LES DISPOSITION GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zones.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, par rapport au POS, ces dispositions sont maintenues ou actualisées (voies bruyantes, références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, secteurs à risques, etc.)

Par ailleurs, des dispositions concernant les reconstructions à l'identique sont complétées conformément à l'article L 111.3 qui précise que « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

• Lorsque le bâtiment a été détruit depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L 111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

ARTICLE 1 ET 2 : les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières.

Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L 123.9 du CU. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en terme d'affectation des sols propres à chaque zone :

- L'habitat,
- les bureaux et services,
- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les activités hôtelières,
- l'industrie,
- les entrepôts,
- les activités agricoles et/ou forestières,
- les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

L'écriture générale de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de protection du patrimoine bâti et naturel et de la mixité des fonctions urbaines. Néanmoins, en fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes et /ou supplémentaires.

Par ailleurs, un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein des articles 1 et 2. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent :
- dépôts à l'air libre,
- affouillements et exhaussements,
- établissements classés,
- carrières et décharges,
- caravanes isolées et terrains de camping ou d'habitations légères de loisirs,
- antennes relais,
- installations classées pour l'Environnement.

ARTICLE 3 et 4 : les conditions de desserte par les voies et réseaux

Par les voies

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.
Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.
Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Par les réseaux

Cet article rappelle les règlementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).
Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.
Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doit être limité, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

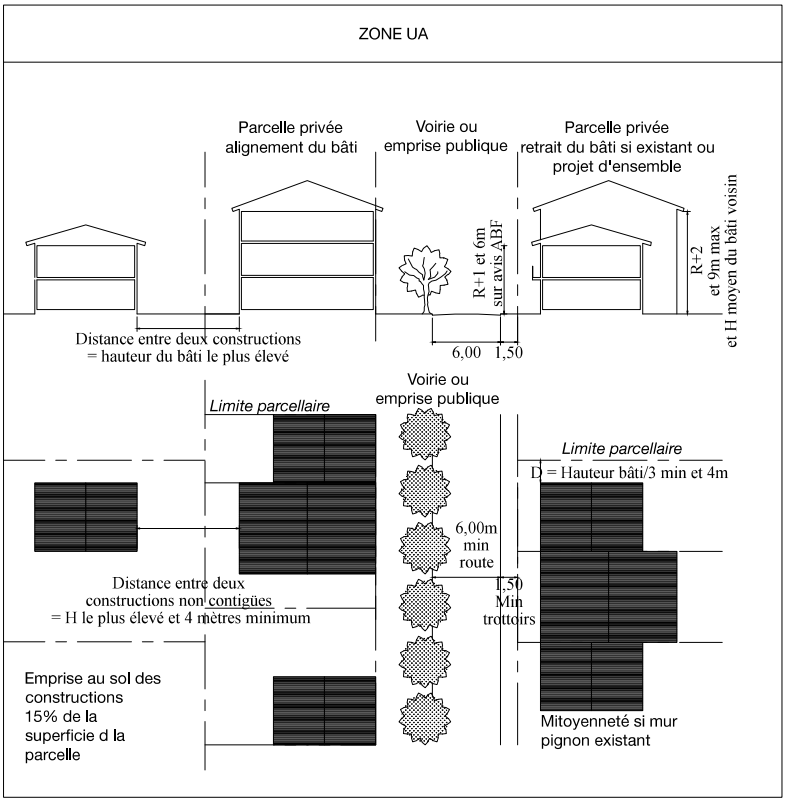
ARTICLE 6 ET 7 : les règles d'implantation

En ce qui concerne l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Une des orientations d'aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.
Traditionnellement, les règlements du centre-village (zones UA) permettent de s'implanter à l'alignement ou en retrait afin de renforcer sa vocation.
Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante.
Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier.
Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, des secteurs à risque d'inondation, pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie, ou autres dispositions particulières à certaines zones.

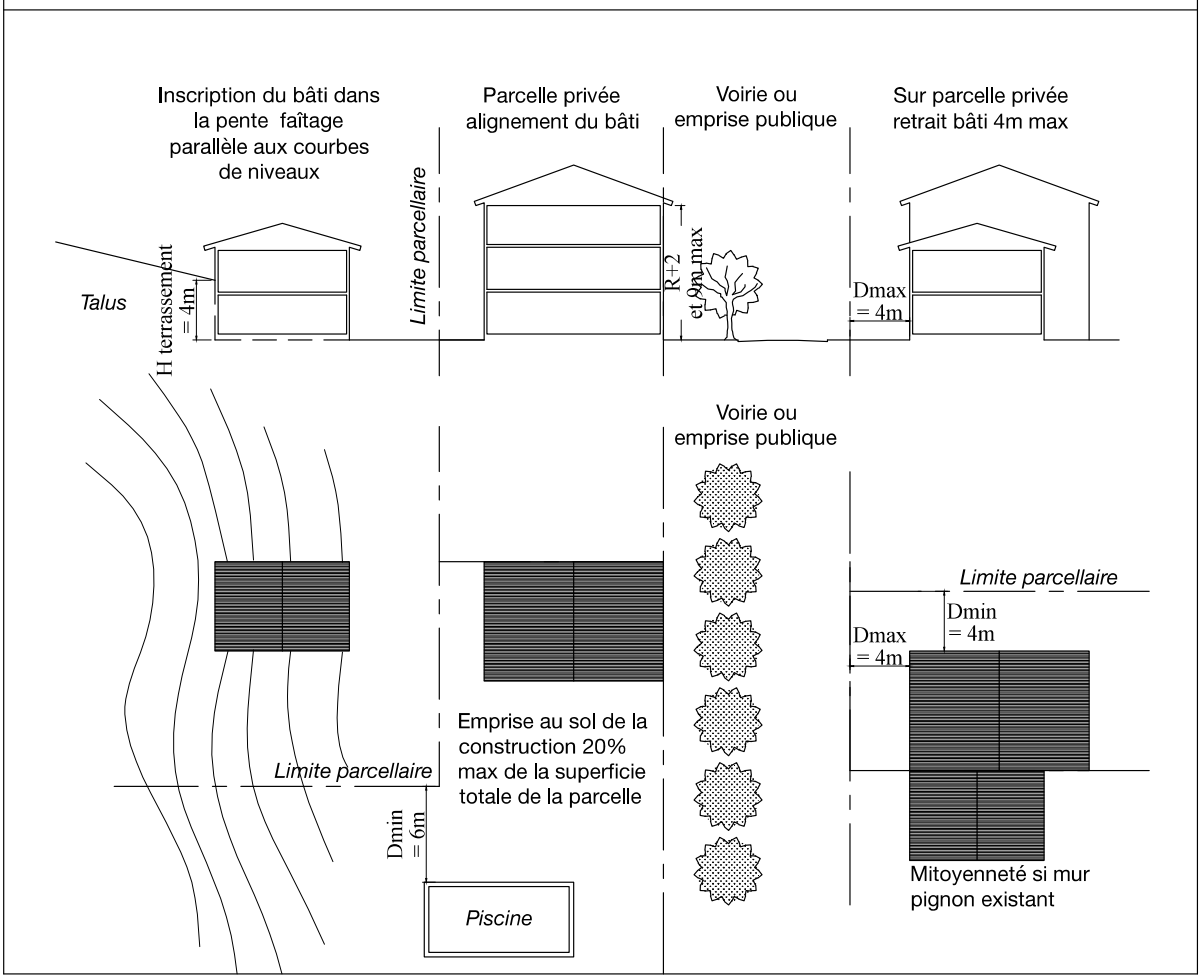
Pour l'article 7, une des orientations d'aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes. Ainsi, en zone UA, la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives.
Des règles différentes sont instaurées selon la distance par rapport à l'alignement des voies afin de privilégier des formes urbaines plus aérées en cœur d'îlots, sans toutefois en interdire la construction dans l'optique d'une densification du centre.
En zone UB, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait.
En zone UC, au contraire, la règle générale vise à s'implanter en retrait.
La zone UD reprend les caractéristiques d'implantation propres aux zones pavillonnaires : le retrait est imposé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

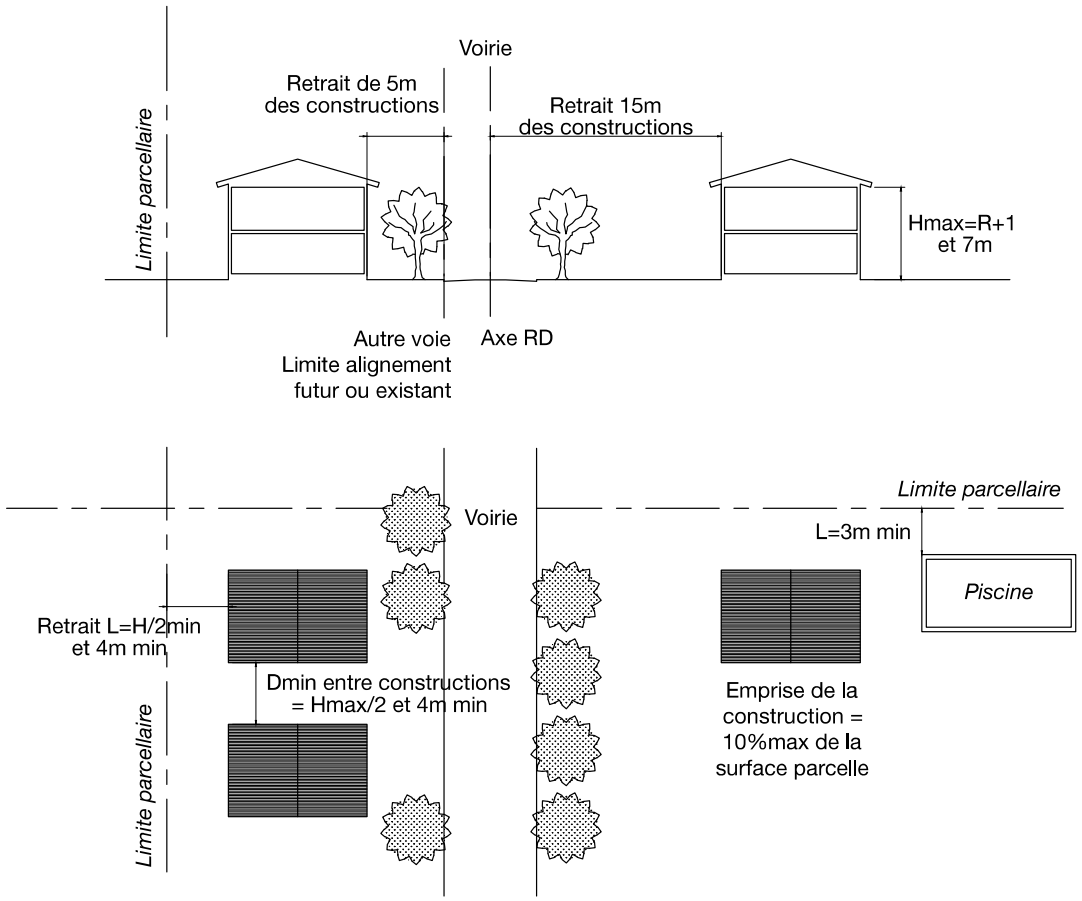
L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier.
Il s'avère donc indispensable de réglementer l'emprise au sol des constructions. Les dispositions spécifiques sont prévues pour les différentes zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document.

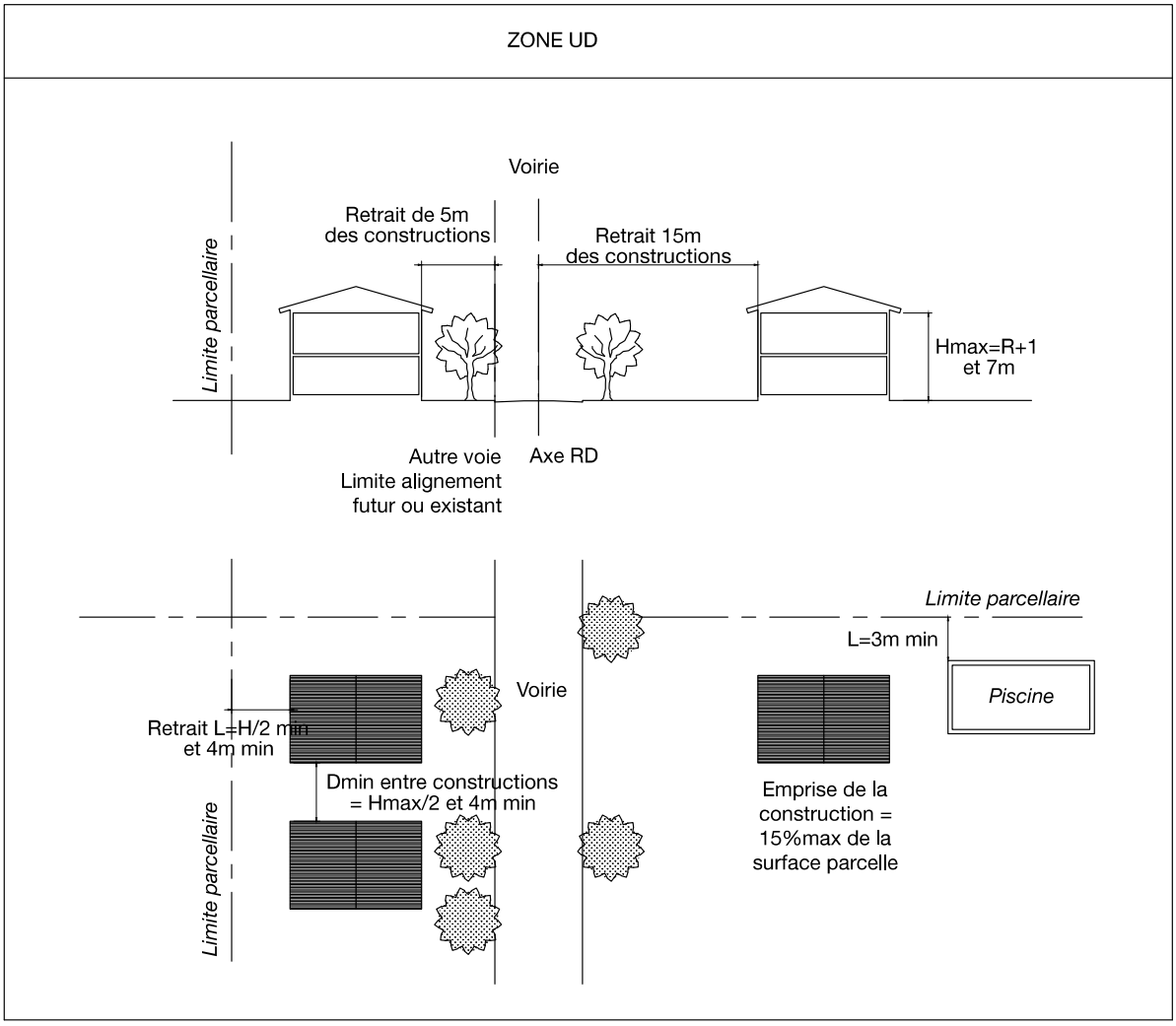


ZONE UB


Inscription du bâti dans la pente faîtage parallèle aux courbes de niveaux
Parcelle privée alignement du bâti
Voirie ou emprise publique
Sur parcelle privée retrait bâti 4m max
Talus
H terrassement = 4m
Limite parcellaire
R+2 et 9m max
Dmax = 4m
Voirie ou emprise publique
Limite parcellaire
Dmin = 4m
Dmax = 4m
Emprise au sol de la construction 20% max de la superficie totale de la parcelle
Limite parcellaire
Dmin = 6m
Piscine
Mitoyenneté si mur pignon existant

ZONE UC


Voirie
Retrait de 5m
des constructions
Retrait 15m
des constructions
Limite parcellaire
Hmax=R+1
et 7m
Autre voie
Limite alignement
futur ou existant
Axe RD
Limite parcellaire
Voirie
L=3m min
Piscine
Retrait L=H/2min
et 4m min
Dmin entre constructions
= Hmax/2 et 4m min
Emprise de la
construction =
10%max de la
surface parcelle
Limite parcellaire



ARTICLE 12 : les règles de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.
Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLAN TATIONS

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer le caractère paysager de la Commune. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air

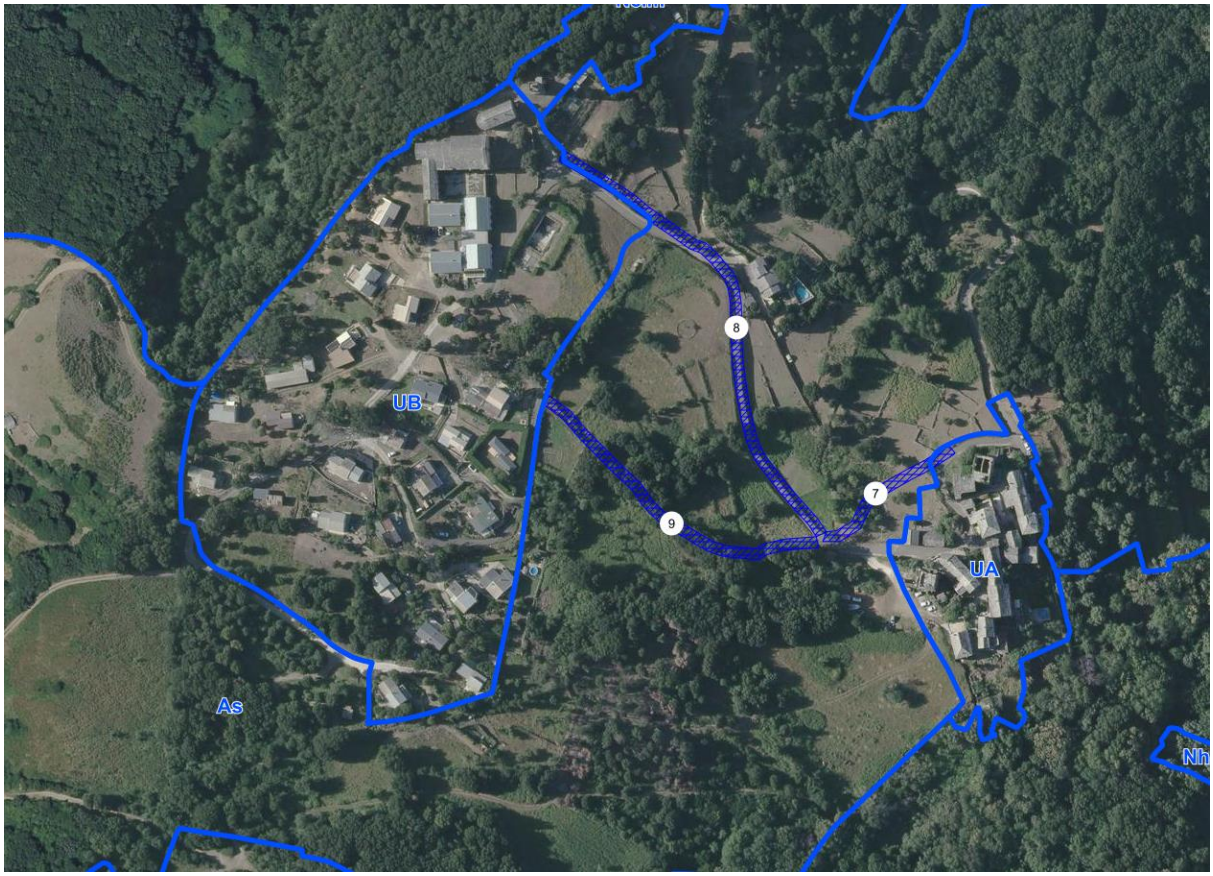
3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'élaboration du PLU permet la mise à jour des emplacements réservés.
Plusieurs ont été supprimés, car les projets ont été réalisés ou ont été abandonnés ; D'autres ont été ajoutés.
A travers leur mise en œuvre, il s'agit essentiellement de favoriser la circulation dans la commune, par l'amélioration des voies de transit entre les différents secteurs (élargissement, création).

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
Numéro	**Description**	**Surface (m2)**	**Emprise**	**Bénéficiaire**
1	**élargissement du chemin de service lieux dit Santa-Maria**	**1340**	**5 mètres**	**Commune**
2	**déviation du chemin de Bariggione vers la Route Départementale D32**	**2395**	**5 mètres**	**Commune**
3	**élargissement du chemin de Balba Ficaja**	**2194**	**5 mètres**	**Commune**
4	**élargissement du chemin de service lieu-dit Vignale**	**1937**	**5 mètres**	**Commune**
5	**création d'un parking**	**1215**	**-**	**Commune**
6	**élargissement du chemin de Moline Pietracorbara**	**2040**	**5 mètres**	**Commune**
7	**Création d'une voie de contournement du hameau de Torezza vers le lotissement de Saint Antoine**	**365**	**5 mètres**	**Commune**
8	**élargissement du chemin de Saint-Antoine au chemin de Torrezza**	**1470**	**5 mètres**	**Commune**
9	**Création d'une voirie du hameau de Torezza vers le lotissement de saint antoine (sens unique)**	**761**	**-**	**Commune**

Les voies communales correspondent pour la plupart d'entre elles, au réseau vernaculaire de communication entre les différents hameaux et lieux de vie du territoire. Ils sont souvent étroits et non adaptés à la circulation moderne. Par

ailleurs, l'accroissement de population des dernières années a favorisé l'augmentation de la circulation routière. Il convient donc d'adapter ce réseau routier
A titre d'exemples, ci-après report sur photo aérienne des ER 7/8/9 (Saint Antoine – Torezza)



Elargissement du chemin de service de Vignale (ER 4)

Barreau de liaison (Santa Maria) – ER n° 1

4. LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés (EBC) de la Commune ont été présentés le 22 juillet 2016 en Conseil des Sites ;

Les espaces boisés classés proposés dans le PLU recouvrent une surface de **326,3 ha soit 13%** de la superficie communale.

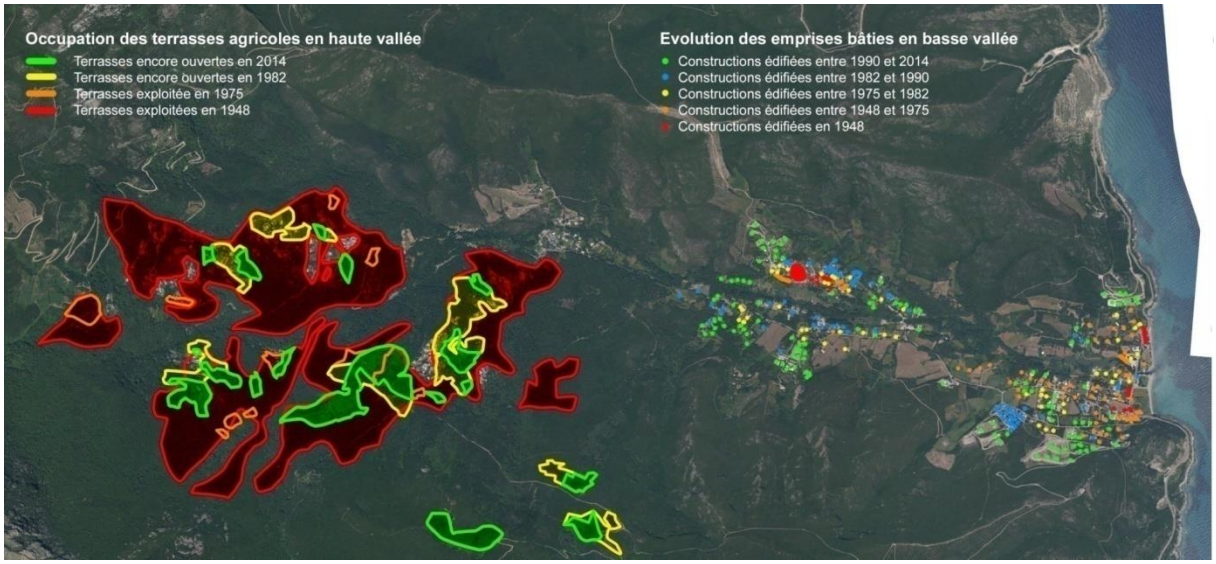
L'ancien document d'urbanisme (le POS) ne présentait pas d'EBC.

EBC au projet de PLU 2016

		Surface PLU (ha)	Caractéristiques des boisements
1	Ripisylve du ruisseau de Sisco	57 ha	Aulnes glutineux, saules, peupliers, ormes
2	Versant boisé du Monte Corvo	192.7 ha	Chênes verts, chênes lièges, châtaigniers, oliviers
3	Coupures boisées - secteurs Sant'Antone et Turezza	76.6 ha	Chênes verts, chênes lièges, châtaigniers, oliviers Aulnes glutineux, saules, peupliers, ormes

Les boisements significatifs ont été reconnus en EBC selon les critères suivants :

dans un objectif de protection et de valorisation du paysage et de la biodiversité. Pour chaque secteur, les motivations ayant conduit à la classification en EBC sont exposées ;
en prenant en compte l'activité pastorale, les potentialités agricoles. Les Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC ont été exclus des EBC. Quelques franches d'ESA entrent dans le périmètre des EBC ;
les bâtiments et les routes ont été exclus (un tampon de 3 m a été opéré autour des routes);
Certains boisements significatifs de la commune, en marge de terrasses encore ouvertes n'ont pas été classés en EBC du fait qu'ils renferment des terrasses anciennement exploitées (1948)

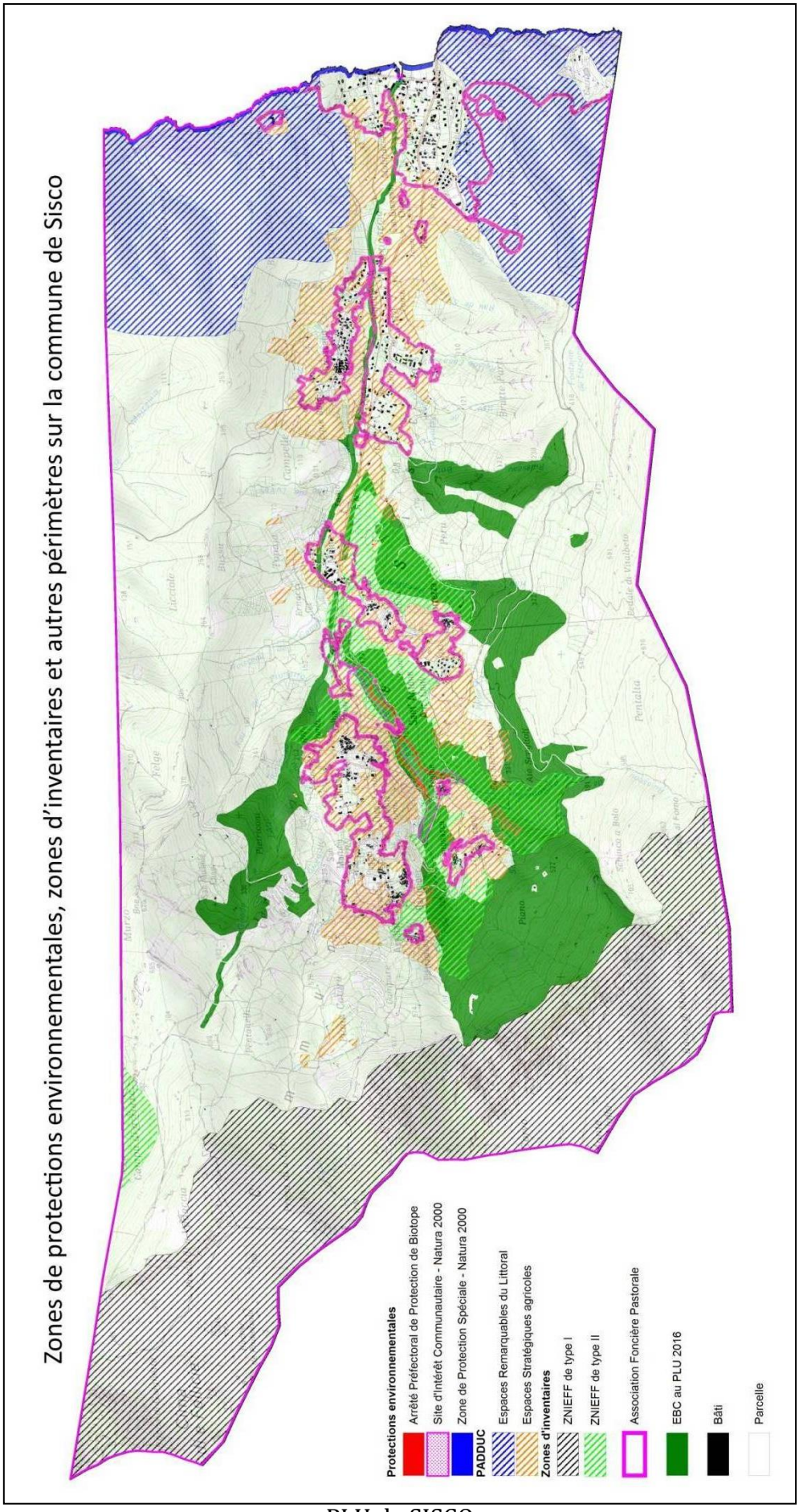


Secteur	**VERSANT BOISE DU MONTE CORVO**
Type de boisements	Chênes verts, chênes lièges, châtaigniers, oliviers.
Justification du classement	Intérêt paysager. Pentes abruptes boisées constituant l'arrière-plan paysager du territoire.
Protections réglementaires	APPB "Vallon de SISCO" Site d'Intérêt communautaire " Crêtes du cap corse"
Protections foncières	Néant
Inventaires	En partie dans la ZNIEFF de type I "Crêtes asylvatiques du cap Corse" ZNIEFF de type II " Chênaies vertes du Cap Corse"
Intérêt agricole	De petites franges en espaces stratégiques agricoles
Intérêt paysager	Arrière-plan paysager
Intérêt écologique	Zone d'intérêt pour l'avifaune (nourrissage, reproduction, repos, déplacement)

Secteur	COUPURES BOISEES - SECTEURS SANT'ANTONE ET TUREZZA
Type de boisements	Aulnes glutineux, saules, peupliers, ormes
Justification du classement	Coupures d'urbanisation entre des zones bâties. Le contour de cet EBC a été réalisé en se basant sur les potentialités agronomiques des sols et sur la présence de terrasses sous la végétation. A ce titre, la photographie aérienne de 1948 a été croisée avec les témoignages des anciens et les projets communaux de revitalisation agricole du territoire, notamment dans le cadre de l'AFP qui a été créée sur la commune.
Protections réglementaires	APPB "Vallon de SISCO" Site d'Intérêt communautaire " Crêtes du cap corse"
Protections foncières	Néant
Inventaires	ZNIEFF de type II " Chênaies vertes du Cap Corse"
Intérêt agricole	De petites franges de l'EBC en Espaces Stratégiques Agricoles
Intérêt paysager	Respiration paysagère / transition
Intérêt écologique	Zone d'intérêt pour l'avifaune (nourrissage, reproduction, repos, déplacement)

Faisant suite à l'avis du Conseil des Sites du 22 juillet 2016, la Commune a initié des réunions techniques avec la Chambre d'Agriculture de Haute - Corse afin de s'assurer de la compatibilité de l'installation de jeunes agriculteurs et de l'extension d'exploitations existantes avec le zonage des EBC.

Le zonage EBC retenu et présenté en conseil des sites n'a pas été modifié suite à ces réunions de travail, les exploitations et projets n'étant pas impactés.


Zones de protections environnementales, zones d'inventaires et autres périmètres sur la commune de Sisco
Protections environnementales
Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
Site d'Intérêt Communautaire - Natura 2000
Zone de Protection Spéciale - Natura 2000
PADDUC
Espaces Remarquables du Littoral
Espaces Stratégiques agricoles
Zones d'inventaires
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II
Association Foncière Pastorale
EBC au PLU 2016
Bâti
Parcelle

5. La prise en compte des risques naturels

Le Risque Inondation

Source : PrimNet, PPRI, Dossier Départemental des Risques Majeurs (07/2015)

Le risque inondation constitue le premier risque naturel en France. Le risque inondation est souvent lié à deux phénomènes : la formation rapide de crues

Soumis au climat méditerranéen, La Corse est particulièrement vulnérable. Le risque de crues se concentre sur la période de mai à octobre et peut être généré par trois phénomènes météorologiques distincts :

au printemps, en raison des intempéries et de la fonte nivale (redoux) ;
durant l'été, en raison d'orages brutaux éventuellement associés à une fonte glaciaire ;
à l'automne, en raison de pluies de longues durées saturant le bassin.

La commune de Sisco enregistre 8 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle entre novembre 1993 et juin 2015 dont 7 liés à des phénomènes d'inondation accompagnés de coulées de boues.

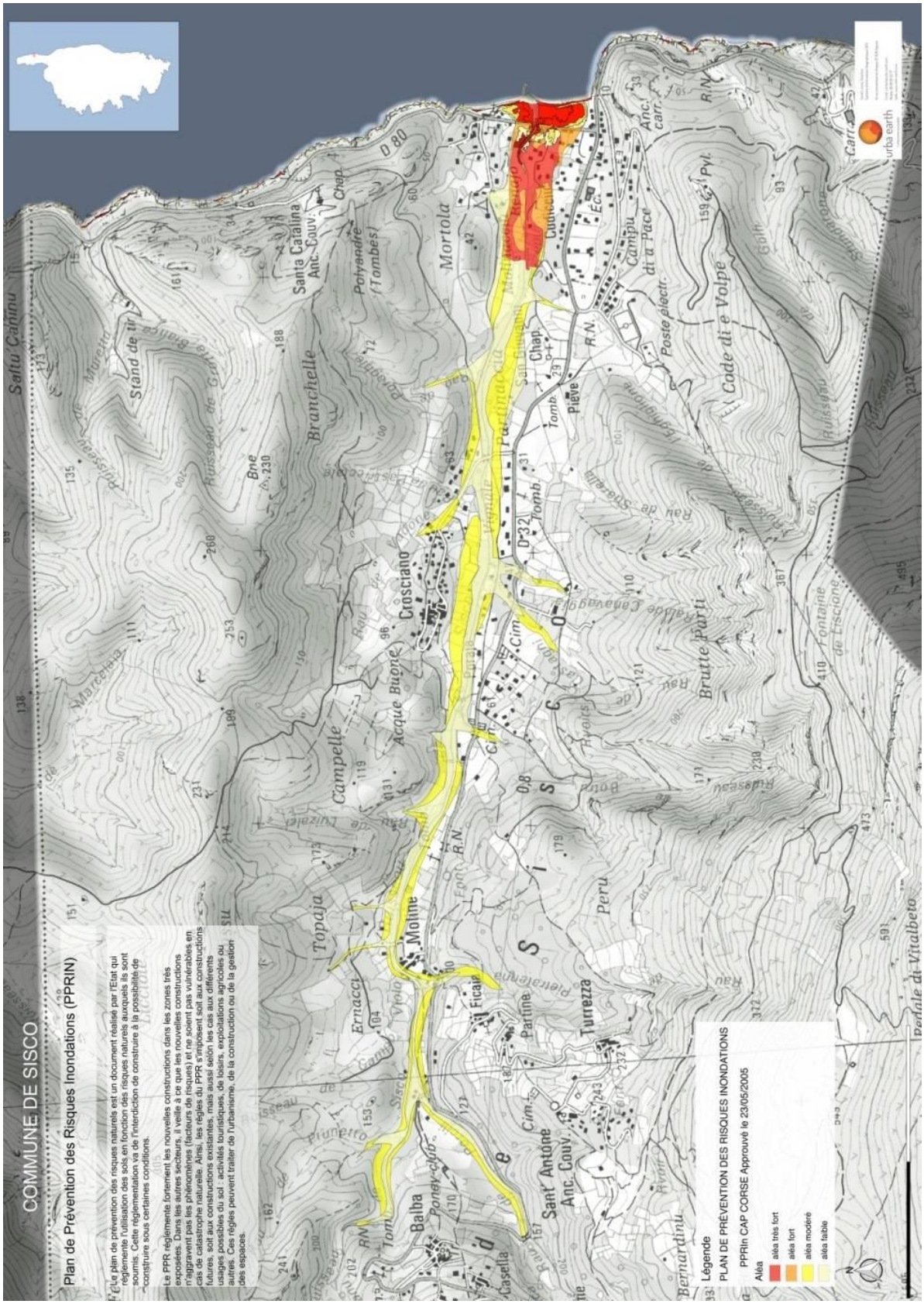
Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	31/10/1993	02/11/1993	29/11/1993	15/12/1993
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
Inondations et coulées de boue	21/10/1999	21/10/1999	07/02/2000	26/02/2000
Inondations et coulées de boue	14/09/2006	14/09/2006	19/12/2006	04/01/2007
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	28/11/2008	28/11/2008	17/04/2009	22/04/2009
Inondations et coulées de boue	04/11/2011	06/11/2011	18/11/2011	19/11/2011
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	05/11/2011	06/11/2011	21/12/2011	03/01/2012
Inondations et coulées de boue	15/03/2015	17/03/2015	05/06/2015	07/06/2015

Lors de fortes pluies, les eaux de crues dévalent les pentes par les ruisseaux qui deviennent des torrents. Les principaux dégâts sont engendrés par des coulées de boue.

Un Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé le 23 mai 2005.

Le zonage du PLU intègre les prescriptions du PPRIn et identifie les secteurs soumis à risque par un indice « i ».


COMMUNE DE SISCO
Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRIN)
Le plan de prévention des risques naturels est un document réalisé par l'Etat qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions.
Le PPR réglemente fortement les nouvelles constructions dans les zones très exposées. Dans les autres secteurs, il veille à ce que les nouvelles constructions n'aggravent pas les phénomènes (facteurs de risques) et ne soient pas vulnérables en cas de catastrophe naturelle. Ainsi, les règles du PPR s'imposent soit aux constructions futures, soit aux constructions existantes, mais aussi selon les cas aux différents usages possibles du sol : activités touristiques, de loisirs, exploitations agricoles ou autres. Ces règles peuvent traiter de l'urbanisme, de la construction ou de la gestion des espaces.
Légende
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATIONS
PPRIn CAP CORSE Approuvé le 23/05/2005
Aléa
aléa très fort
aléa fort
aléa modéré
aléa faible
urba earth
Mortola
Branchelle
Campelle
Topaja
Moline
Balba
Sant'Antone
Turrezza
Partine
Ficaia
Crosciano
Acque Buone
Brutte Parti
Code di e Volpe
Campu di a Pace
Pieve
Peru
Ernacci
Casella
Bernardinu
Santa Catalina
Saltu Canino
Stand de tir
Pedale di Vitalbeto

Le risque submersion marine

La submersion marine et l'action mécanique des vagues constituent aussi des risques pour la commune.

Il est particulièrement prégnant sur le secteur de la Marine de Sisco.

Dans la délimitation du zonage, il a été tenu compte de ce risque.

Le Risque incendie de forêt

Source : PrimNet, Promethée, Dossier Départemental des Risques Majeurs (07/2015)

En raison de la présence d'un couvert végétal assez dense (de type boisé), de la topographie et du climat méditerranéen, le risque incendie de forêt existe sur la commune.

Il n'existe pas de PPRIF mais un Plan Local de Protection contre les Incendies a été élaboré à l'échelle du Cap Corse.

Les services de l'Etat en Corse ont mis en place également une **carte du risque d'incendie pour les activités de pleine nature**. De mi-juin a mi-septembre, l'accès à certains massifs peut-être dangereux en fonction des conditions météorologiques. Cette carte est mise à jour à 18h pour le lendemain. Des recommandations pour la fréquentation des espaces naturels et pour les travaux en milieux naturels sont données :

Prudence : soyez attentifs lorsque vous vous promenez dans ces espaces
Attention ! Limitez votre présence après 11h / Travaux déconseillés après 11h
Dangereux : ne vous y engagez pas / Travaux déconseillés toute la journée

La commune de Sisco se situe en zone "Prudence".

Les incendies de l'été 2017 ont particulièrement porté atteinte au couvert végétal de la commune qui a entièrement été soumise aux feux.

Sur la région, plus de 2000 hectares ont été ravagés par les flammes.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE CORSE

Carte du risque d'incendie pour les activités de pleine nature pour le 08 juillet 2015 (mise à jour 07/07, 18h)

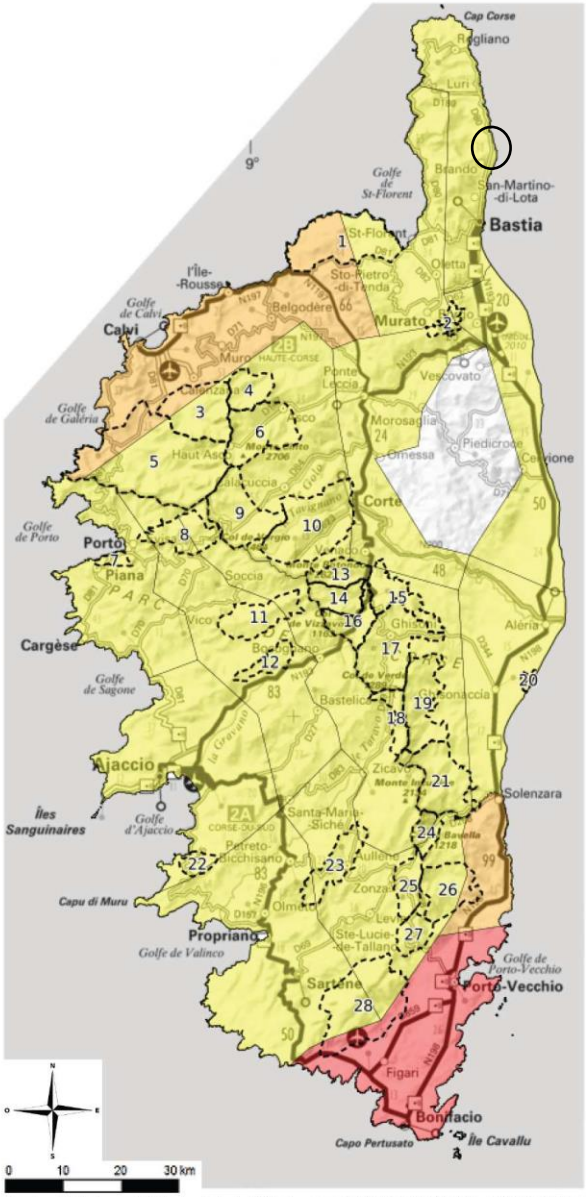
Carte en ligne

Massifs remarquables

Attention :
Les massifs identifiés par un astérisque peuvent être fermés au public à tout moment de la journée en cas de risque sévère.
Cette carte est mise à jour à 18h pour le lendemain : rendez-vous sur les sites départementaux des services de l'Etat pour plus d'informations :
http://www.haute-corse.gouv.fr/
http://www.corse-du-sud.gouv.fr/

(*) Fermeture possible
Principaux massifs remarquables
Interdit : Accès interdit

1 AGRIATES (*)
2 STELLA
3 BONIFATO (*)
4 TARTAGINE-MELAJA
5 FANGO (*)
6 ASCO
7 PIANA (*)
8 LONCA-AITONE-SERRIERA
9 VALDU-NIELLU ALBERTACCE
10 RESTONICA-TAVIGNANO
11 LIBBIU TRETTORE
12 VERO-TAVERA -UCCIANI
13 VERGHELLU (*)
14 MANGANELLU (*)
15 VALLEE DU VECCHIO - ROSPA SORBA
16 VIZZAVONA
17 GHISONI
18 SAINT ANTOINE
19 FIUMORBO
20 PINIA (*)
21 TOVA-SOLARO-CHISA
22 COTI-CHIAVARI
23 VALLE MALE
24 BAVELLA (*)
25 ZONZA
26 CAVU LIVIU (*)
27 OSPEDALE
28 CAGNA



Recommandations pour la fréquentation des espaces naturels	Recommandations pour les travaux en milieux naturels (fauchage, goudronnage, gyrobroyage, soudure, meulage, etc.)
Prudence : soyez attentifs lorsque vous vous promenez dans ces espaces	Pas de données
Attention ! Limitez de préférence votre présence dans ces espaces après 11h	Travaux déconseillés après 11h00
Dangereux : ne vous y engagez pas	Travaux déconseillés toute la journée

METEO FRANCE

Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Corse
Pour recevoir quotidiennement cette information, contactez : srfb.draaf-corse@agriculture.gouv.fr

ENTENTE Valabre PôNT

Source : DDRM Haute-Corse, juillet 2015

6. LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Extrait de la fiche « Loi Alur » - Lutte contre l'étalement urbain – *Ministère du Logement, de l'Egalité, des Territoires et de la Ruralité*

« L'étalement urbain et la consommation d'espace résultent de plusieurs causes cumulatives. Ces phénomènes s'expliquent notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles et par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs d'agglomération, essentiellement pour des raisons de faisabilité financière et de faiblesse d'une offre foncière adaptée. Cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. »

Le Plan Local d'Urbanisme doit fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L.123-1-3) ;

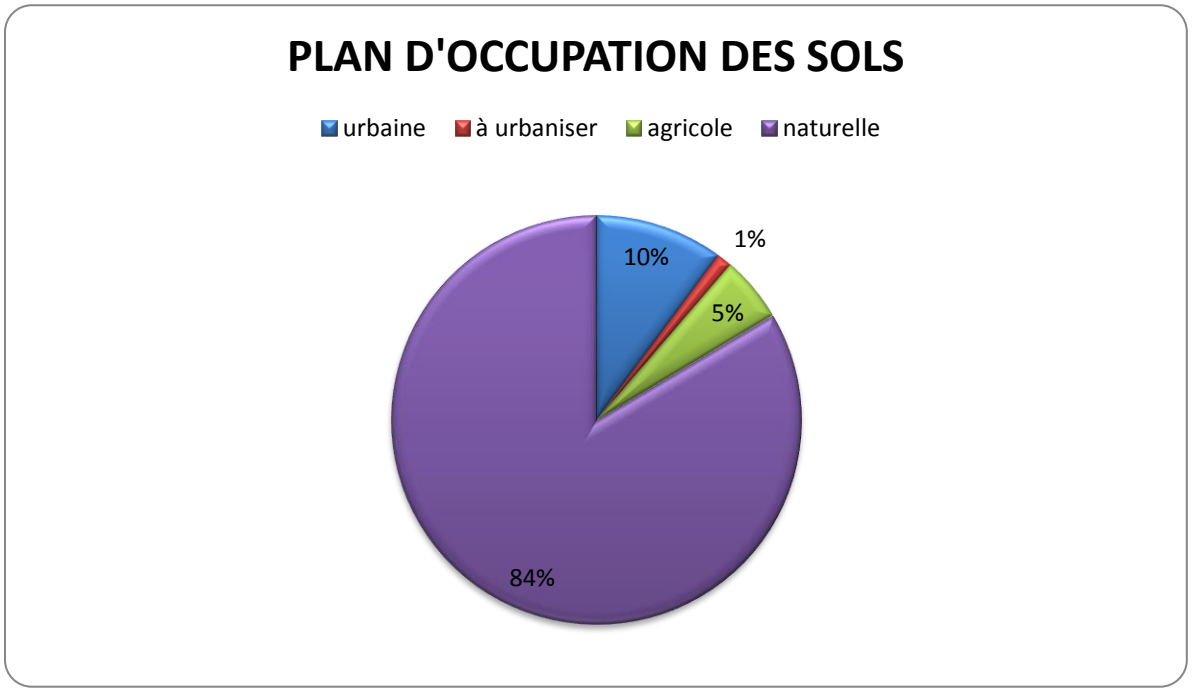
Pour la prise en compte de la réduction de la consommation d'espace dans le PADD, il est préconisé de :

Ne pas réduire les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace à une diminution forfaitaire du rythme de consommation des sols par l'urbanisation antérieure.
Prévoir l'utilisation du foncier disponible (friches urbaines...)
Viser l'augmentation des potentialités de constructibilité des secteurs déjà denses.
Fixer des objectifs en matière de production de logements.

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) communal a été approuvé par délibération en décembre 1990,

Depuis son approbation, de 20 à 40 permis de construire ont été délivrés par an, les réseaux ont été créés et/ou renforcés, la démographie de la commune a fortement progressé avec une population comptabilisée à 616 habitants en 1990 (rapport de présentation POS), 743 habitants en 1999 alors que les derniers recensements INSEE font état d'une population de 1057 personnes en 2013. Sur la période du Plan d'Occupation des Sols, la population a donc doublé. La commune a une superficie de 2506 hectares. Le POS en classe 2090 hectares en zone naturelle soit 84 % et 284 hectares en zones urbaines (urbaines et à urbaniser).

Tableau de surface Plan d'Occupation des Sols			
zone	**Nb**	**ha**	**taux %**
urbaine	41	253,41	10,11
à urbaniser	4	30,53	1,22
agricole	2	128,86	5,14
naturelle	3	2093,73	83,53
Total	**50**	**2506,53**	**100**



Une analyse plus poussée permet de constater que les zones urbaines représentent 10 % des zones du POS, auxquelles il convient d'y ajouter, comme ayant généré une constructibilité les zones NA pour 30 hectares.

Ainsi le total des zones constructibles du POS s'établit réellement à 284 hectares soit plus de 10 % du territoire.

Dans la lutte contre l'étalement urbain, le PADD préconise :

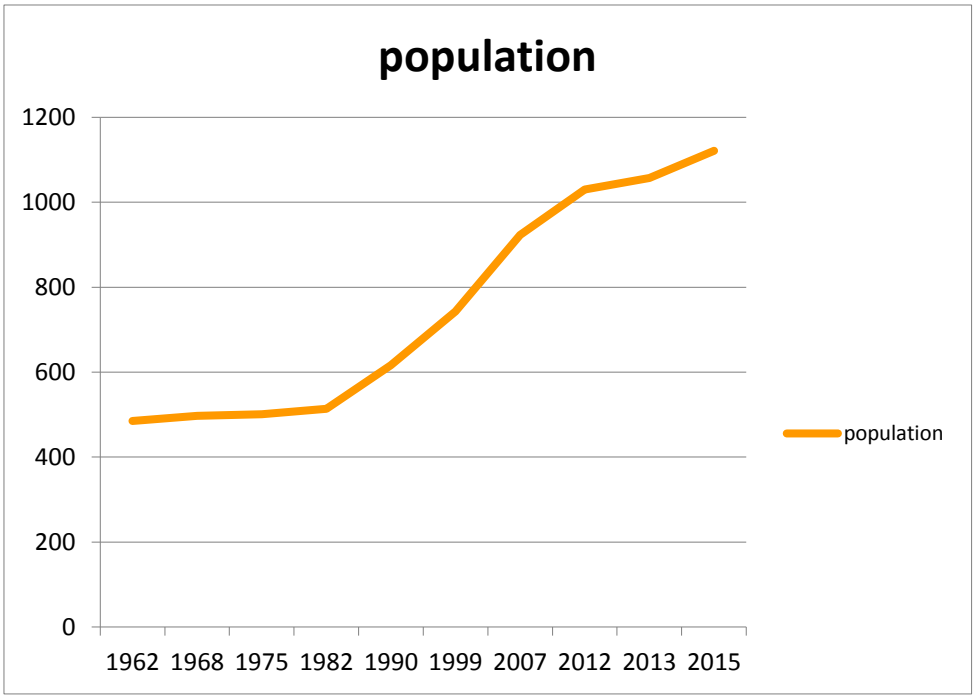
Un examen exhaustif des zones NA avec suppression/ maintien
Le strict respect des protections environnementales (point évoqué précédemment)
Une attention particulière sur les zones U du POS
Une évolution démographique régulière générant un rythme de construction acceptable

A. Un rythme d'accroissement démographique raisonné

Avec 1057 habitants en 2013 et une augmentation à 1121 habitants en 2015, Sisco est la deuxième commune la plus peuplée du Cap Corse. Elle représente à elle seule, 15 % de la population pour 8 % de sa surface.

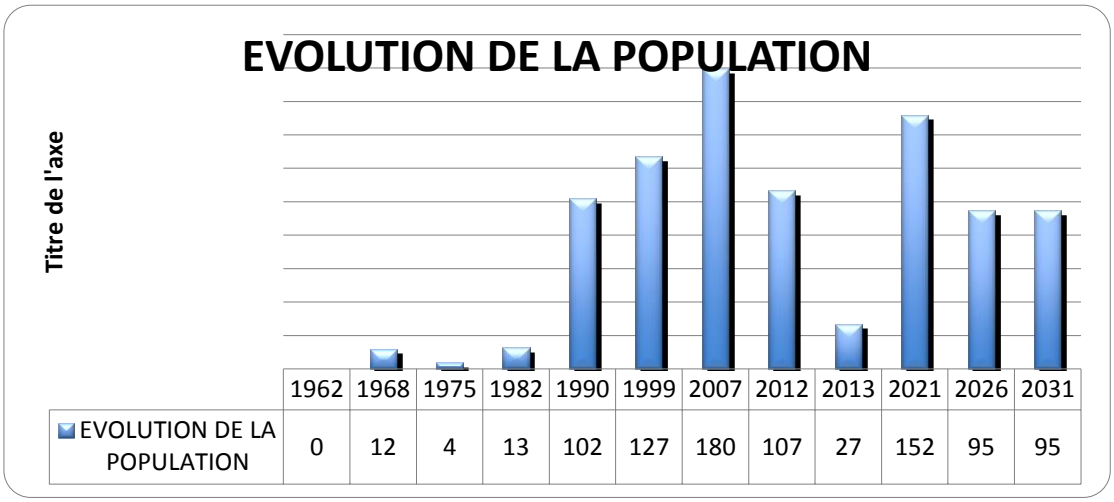
L'analyse de la courbe de croissance de la population permet de constater que cette augmentation est constante, montrant ainsi l'attractivité du territoire. Sisco gagne en moyenne une centaine d'habitants tous les 5 ans depuis 1982. C'est remarquable pour une commune qui se trouve éloignée de plus de 15 km du centre urbain de Bastia et à l'écart des grands axes de communication.

	EVOLUTION DE LA POPULATION								
années	**1982**	**1990**	**1999**	**2007**	**2012**	**2013**	**2021**	**2026**	**2031**
population	**514**	**616**	**743**	**923**	**1030**	1057	1209	1304	1399
Ecart		102	127	180	107	27	152	95	95
Variation en %		19,8	20,6	24,2	11,6	2,6	14,4	7,9	7,3



Cet accroissement régulier est à poursuivre dans la mesure où cela permet d'absorber de manière régulière la population nouvelle.

En effet, il ressort de l'analyse de la variation démographique que la commune gagne environ 19 habitants par an sur la période 1990 / 2013. En retenant cette hypothèse de croissance pour la période 2016 – 2031 (15 ans), la population s'établirait à 1399 habitants en 2031 soit un accroissement démographique de 342 habitants supplémentaires.
Le recensement de 2015 montre une progression démographique à 1173 habitants

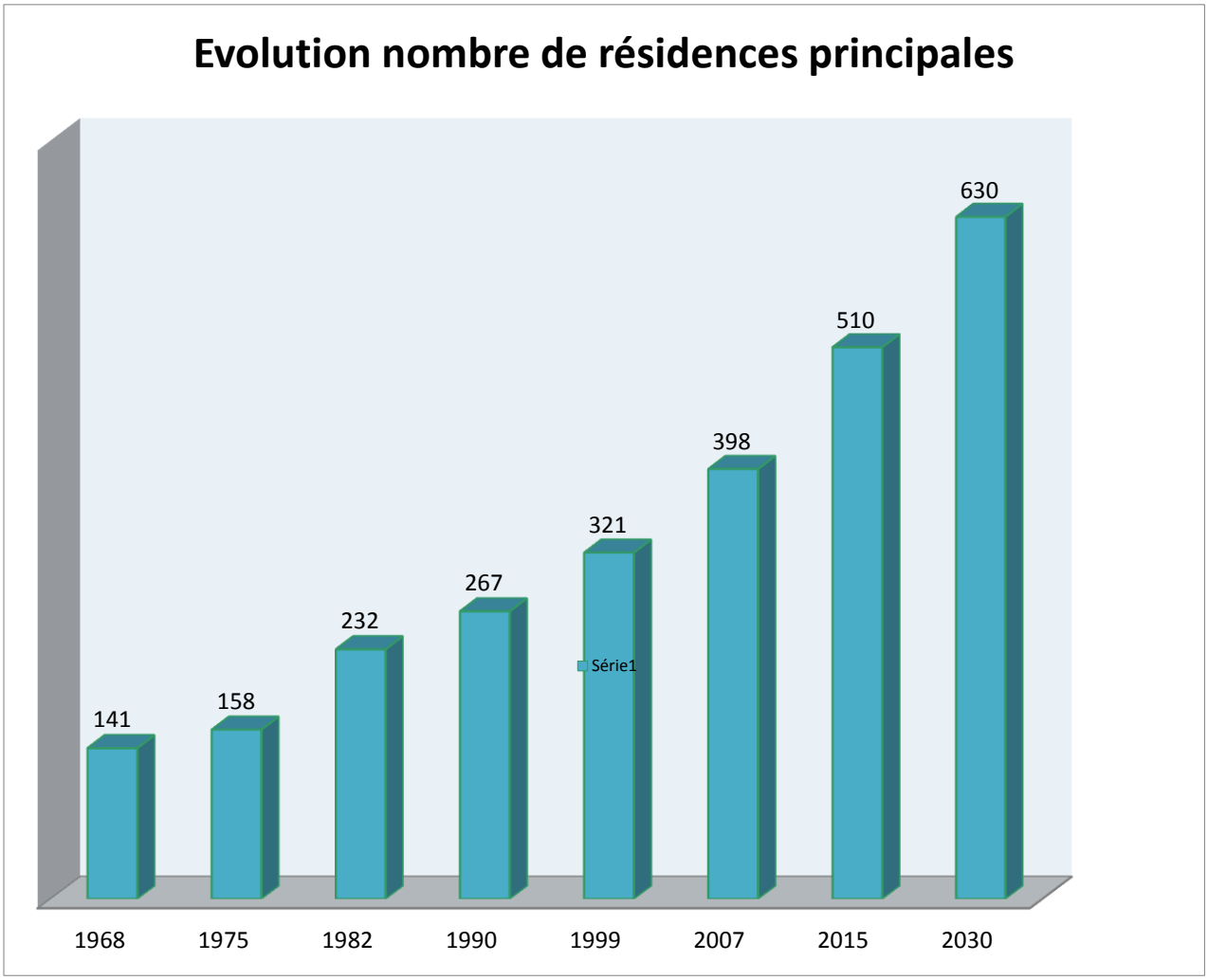


	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2013	2021	2026	2031
EVOLUTION DE LA POPULATION	0	12	4	13	102	127	180	107	27	152	95	95

La progression en nombre de logements et en population fait apparaître une stabilité de la moyenne d'occupants par logement à 2,3.
Ramenée à une période de 10 ans (2018 / 2030), sur l'hypothèse de croissance démographique retenue, SISCO comptera 235 habitants supplémentaires il sera nécessaire de produire 120 logements (en résidence principale) environ.

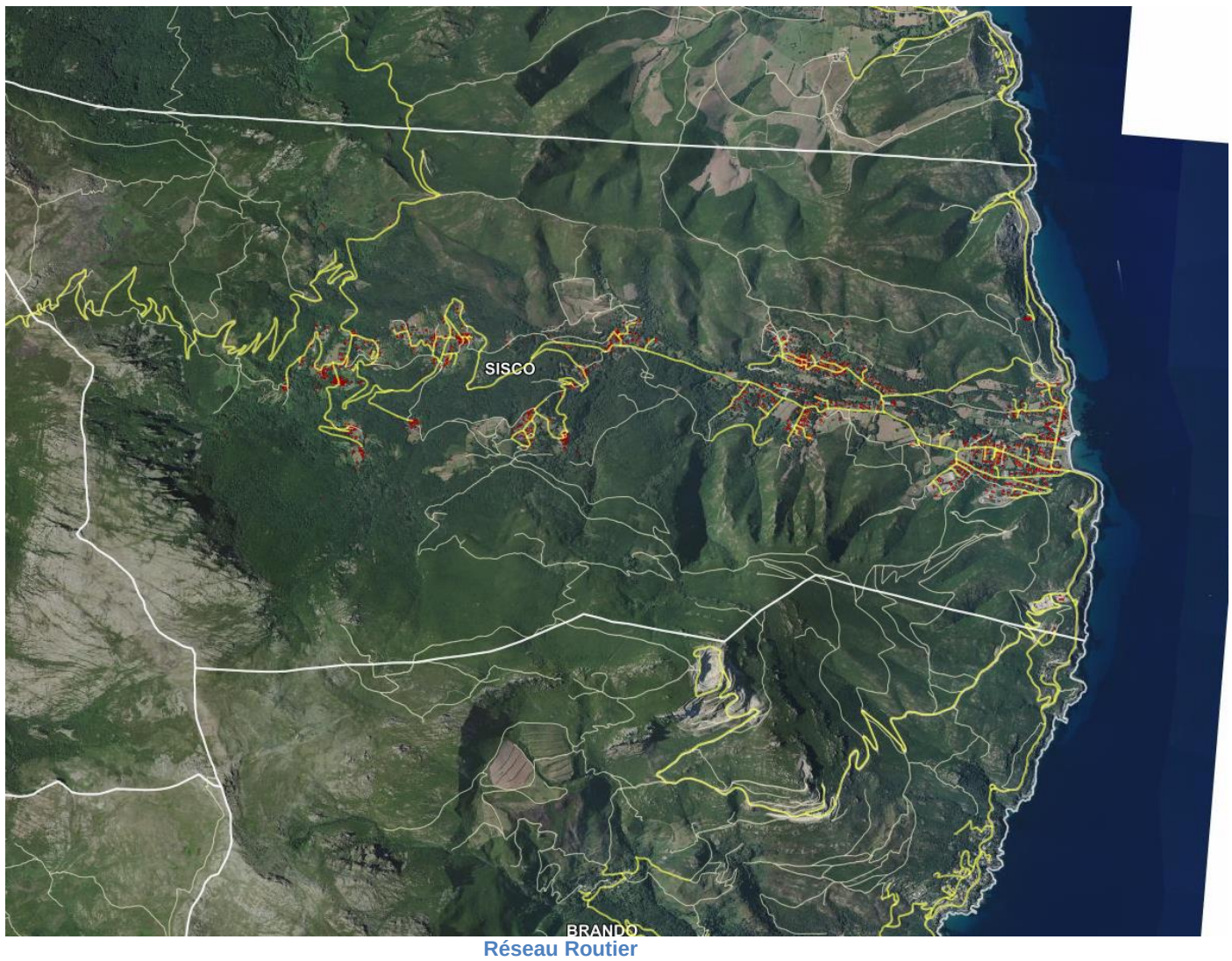
Années	POPULATION	Nbre res. principales	moyenne/ log
1990	**616**	**267**	2,3
1999	**743**	**321**	2,3
2007	923	398	2,3
2015	1173	510	2,3
2030	1408	630	2,3

A titre indicatif, il est précisé que l'évolution du nombre de résidences secondaire, sur la base des évolutions de la période 1990/2012 s'établirait à + 50 logements supplémentaires à l'horizon 2030 Il convient de préciser, ici, que l'objectif de la commune n'est pas de favoriser un habitat secondaire d'importance mais d'accueillir une population permanente.

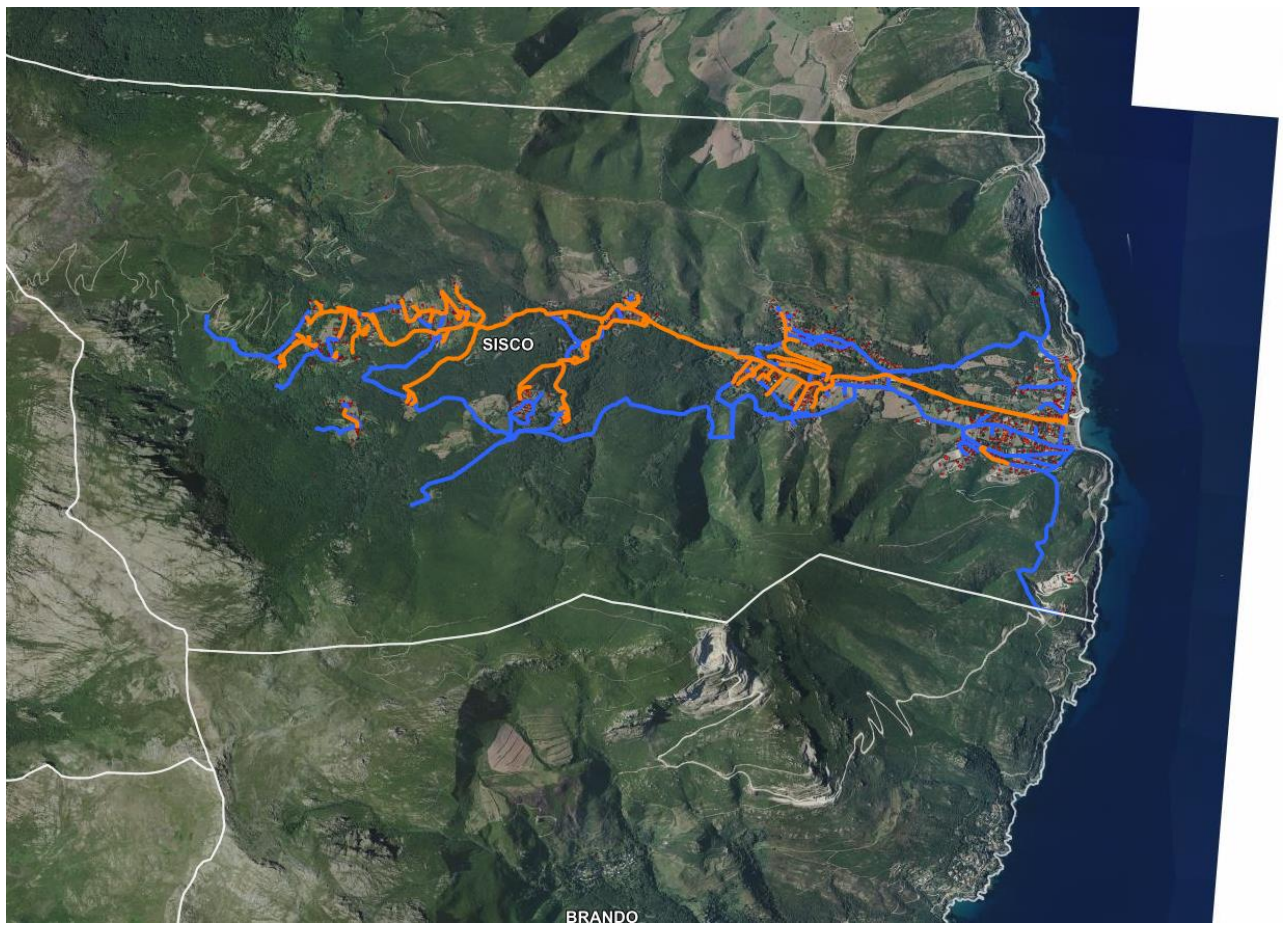


B. L'identification des formes urbaines

L'identification des formes urbaines existantes est un des éléments les plus importants dans la définition du PLU de la Commune de SISCO. Elle s'appuie sur l'existence de voiries de desserte et de circulation, des réseaux Eau et Assainissement Collectif, du bâti déjà existant, du caractère patrimonial des hameaux existants, des services publics et/ou privés existants… Il est nécessaire de préciser que SISCO est une commune atypique dans la mesure où elle est composée de 14 hameaux historiques et non d'un village centre avec des hameaux en périphérie. Son urbanisation s'est constituée en descendant vers la mer et s'est organisée, très longtemps, autour de l'exploitation du territoire. Son réseau routier est caractérisé par la géographie du territoire avec un linéaire le long de la vallée et des voies de desserte des différents hameaux.



Réseau Routier



Réseau Eau (bleu) et Assainissement (orange)

Identfication des formes urbaines

Commune
Sisco

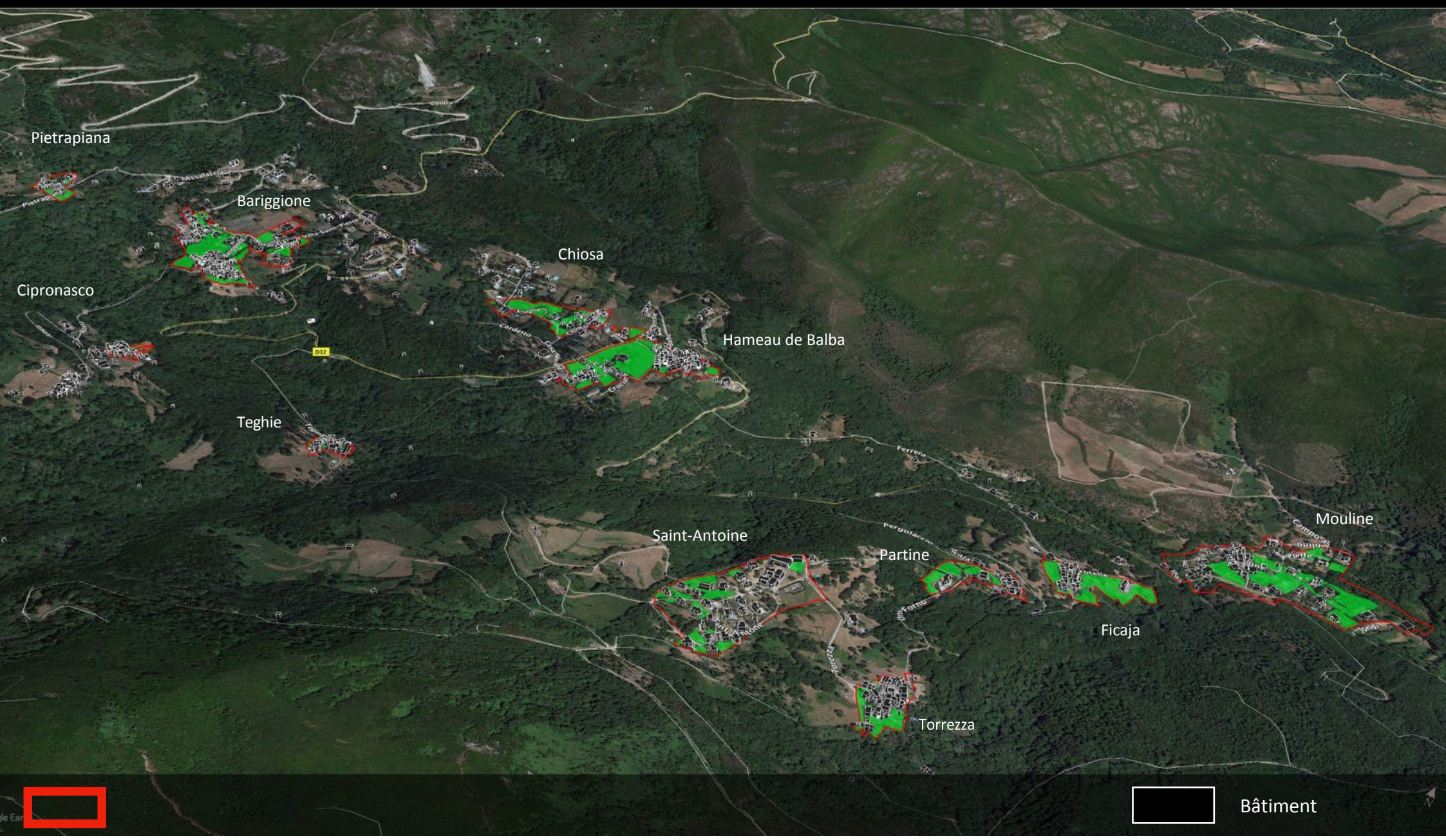
FORME URBAINE SECTEUR LITTORAL

Département de
la Haute-Corse

Commune
Sisco

FORME URBAINE SECTEUR MONTAGNE

Département de
la Haute-Corse



SECTEUR			PLU			FONCIER DISPONIBLE		TOTAL: foncier dispo / secteur
Nom	M2	Hect.	zone	M2	hect	M2	Hect.	Hect.
BARIGGIONE	34 898	3,5	UA	18 727	1,9	7 219	0,7	**1,4**
			UB	16 171	1,6	6 333	0,6	
CHIOSA	14 668	1,5	UA	3 686	0,4	1076	0,1	**0,7**
			UB	10 982	1,1	6173	0,6	
CIPRONASCO	3 177	0,3	UA	3 177	0,3	794	0,1	**0,1**
FICAJA	11 043	1,1	UA	6 419	0,6	3 221	0,3	**0,7**
			UB	4 623	0,5	3 981	0,4	
HAMEAU DE BALBA	26 345	2,6	UA	12 111	1,2	2933	0,3	**1,4**
			UB	14 234	1,4	11445	1,1	
HAMEAU DE CROSCIANO	84 239	8,4	UA	11 159	1,1	3 827	0,4	**2,2**
			UB	32 210	3,2	13 143	1,3	
			UC	40 869	4,1	4 779	0,5	
MARINE DE SISCO	358 348	35,8	UC	257 884	25,8	23 042	2,3	**4,4**
			UCi	9 270	0,9	260	0,0	
			UD	33 787	3,4	3 032	0,3	
			UDi	4 611	0,5	514	0,1	
			UE	29 211	2,9	17 434	1,7	
MOULINE	60 110	6,0	UA	4 726	0,5	1 567	0,2	**1,4**
			UAi	15 291	1,5	150	0,0	
			UB	25 317	2,5	9 227	0,9	
			UBi	14 776	1,5	2 768	0,3	
PARTINE	7 529	0,8	UA	1 614	0,2	64	0,0	**0,3**
			UB	5 915	0,6	3 098	0,3	
PIETRAPIANA	4 264	0,4	UA	4 264	0,4	1 495	0,1	**0,1**
SAINT-ANTOINE	34 476	3,4	UB	34 476	3,4	5 418	0,5	**0,5**
TEGHIE	3 418	0,3	UA	3 418	0,3	631	0,1	**0,1**
TORREZZA	7 245	0,7	UA	7 245	0,7	2 436	0,2	**0,2**
VIGNALE	135 450	13,5	UD	116 496	11,6	17 644	1,8	**1,8**
			UDi	18 954	1,9	122	0,0	
TOTAL		**78,6**					**15,4**	**15,4**

FORME URBAINE SECTEUR MARINE DE SISCO

Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui
	Continuité		A	Oui
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		B	Oui
	Organisation par l'espace public	Centralité	A	Oui
		Place	A	Oui
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	B	Oui mais à mieux hiérarchiser (OAP)
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	B	
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	A	Oui
		Edifices culturels	A	Oui
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	B	Oui mais à améliorer
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		B	
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	A	Oui part essentielle dans le volume de la progression démographique
		Nombre de bâti	A	Oui
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	Oui
		Influence sur l'espace environnant	A	Oui
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui
		Desserte par les transports en commun	A	Oui
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	B	
		Origine ancienne	B	

Observations : Le secteur de la Marine a connu un développement important. Il est situé en Espace Proche du Rivage. La Commune souhaite densifier la forme urbaine actuelle. Il convient de noter que la zone UE de Mortola presente un foncier disponible de plus de 2,9 hectares. Cette donnée doit être pondérée par l'exécution en cours d'un permis de construire de 2008 portant sur la construction de plus de 39 maisons. Ainsi, le foncier disponible s'établit à 2,4 hectares, ce qui permettra la réalisation, sur la base de la consommation foncière définie au PLU (OAP) d'une quarantaine de logements.

FORME URBAINE SECTEUR HAMEAU DE CROSCIANO

Grille de lecture des formes urbaines

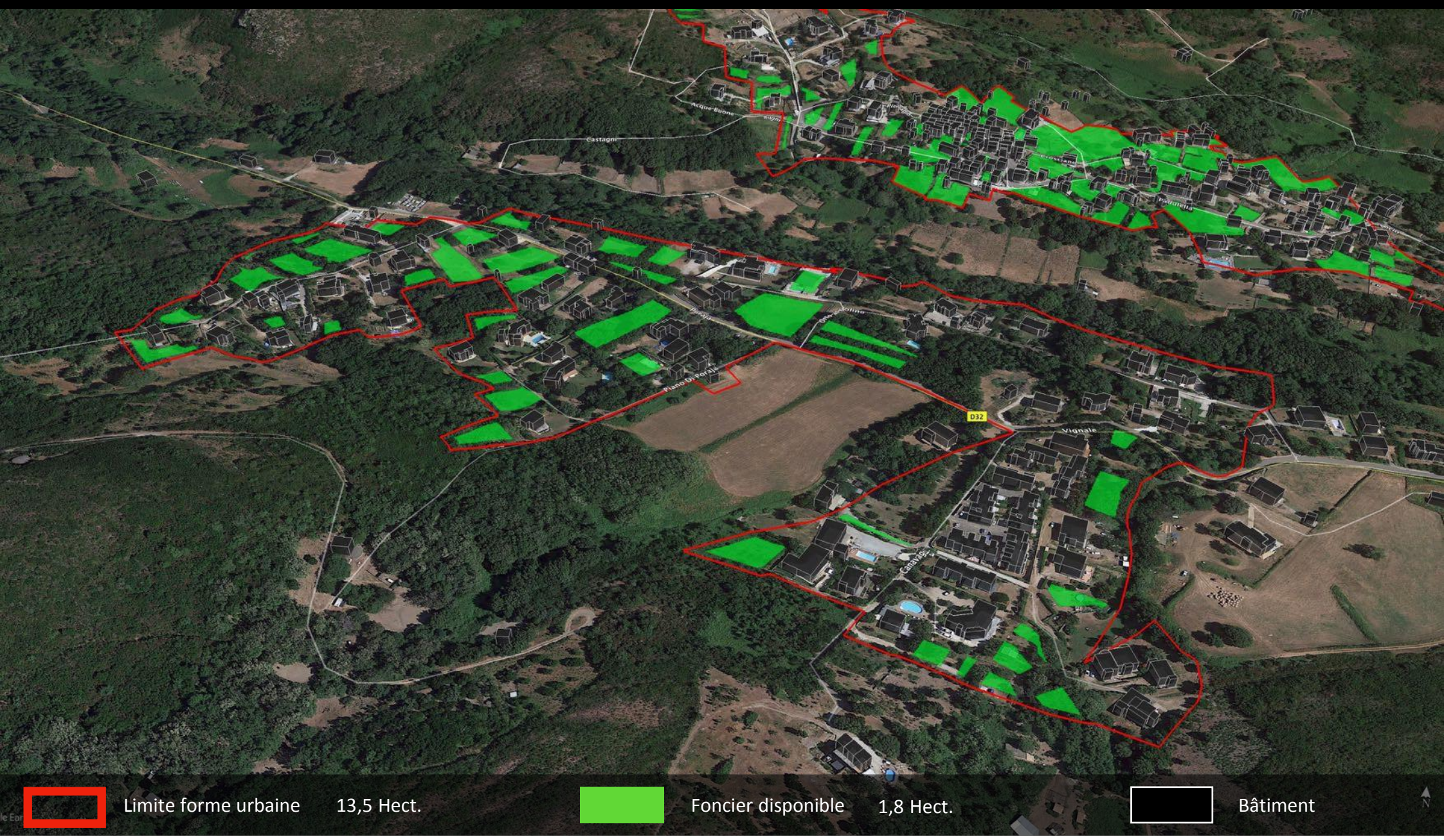
Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui
	Continuité		B	Oui
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		A	Oui
	Organisation par l'espace public	Centralité	A	Oui
		Place	A	Oui
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	A	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	Oui
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	B	Oui
		Edifices culturels	B	Oui
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	B	Oui
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		B	Oui
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	A	Oui
		Nombre de bâti	A	Oui
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	Oui
		Influence sur l'espace environnant	B	Oui
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui
		Desserte par les transports en commun	B	Non
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui
		Origine ancienne	A	Oui

Observations :Le secteur de CROSCIANO fait partie des hameaux historiques de la Commune de SISCO. Il présente une centralité importante et s'inscrit pleinement dans le caractère patrimonial de la Commune. Sa densification se fera de manière mesurée avec une quarantaine de parcelles identifies comme étant du foncier disponible. Ce volume de parcelles ne représente que 2,2 hectares de foncier disponible. Les parcelles concernées sont toutes desservies par les réseaux Eau et Assainissement. Une réalisation de 20 constructions supplémentaires permettrait de venir densifier cet espace. L'identité architecturale est très forte et devra être préservée. Crosciane ou *Cruscianu* (il était dit Corsano en 1530) était un lieu déjà habité dans l'Antiquité. Son nom lui viendrait du grec *khortos* signifiant « domaine ». S'y trouve la chapelle Santa Maria Nativita (Notre-Dame de-la-Nativité). Au XVIe siècle il était protégé par deux tours carrées. Une seule est encore visible de nos jours.

Commune
Sisco

FORME URBAINE SECTEUR VIGNALE

Département de
la Haute-Corse



Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		B	Oui
	Continuité		B	Oui
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		B	Partiel
	Organisation par l'espace public	Centralité	B	Oui
		Place	B	
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	B	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	Oui
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	B	Oui
		Edifices culturels	B	Non
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	B	Non
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		B	Non
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	A	Oui
		Nombre de bâti	A	Oui
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	Oui
		Influence sur l'espace environnement	A	Non
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui
		Desserte par les transports en commun	B	Non
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui
		Origine ancienne	B	Oui

Observations :

Le secteur de VIGNALE a connu un développement important. Il est situé hors des Espaces Proches du Rivage. La Commune souhaite densifier la forme urbaine actuelle. A noter la taille restreinte des parcelles disponibles situées dans l'emprise de la forme urbaine

FORME URBAINE SECTEUR MOULINE

Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	
	Continuité		A	
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		A	
	Organisation par l'espace public	Centralité	A	
		Place	A	
		Réseau viaire interne	A	
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	A	
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	B	
		Edifices culturels	B	
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	B	
	Lieu d'habitat		A	
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		A	
	Ramassage ordure ménagere		A	
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	A	
		Nombre de bâti	A	
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	
		Influence sur l'espace environnement	A	
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	
		Desserte par les transports en commun	C	
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	
		Origine ancienne	A+	

Observations : Mouline qui était appelé jadis *Mulinu*, doit son nom à ses anciens moulins. Le village possède une chapelle Sant'Erasmu. On y distillait encore, au début du siècle dernier, des plantes du maquis (myrte, romarin, etc.) et les extraits étaient envoyés au Continent.Le secteur de MOULINE fait partie des hameaux historiques de la Commune de SISCO. Il présente une centralité importante et s'inscrit pleinement dans le caractère patrimonial de la Commune. Sa densification se fera de manière mesurée avec quelques parcelles identifies comme étant du foncier disponible. Ce volume de parcelles ne représente que 1.4 hectares de foncier disponible. Les parcelles concernées sont toutes desservies par les réseaux Eau et Assainissement. Une réalisation de 5 à 10 constructions supplémentaires permettrait de venir densifier cet espace. L'identité architecturale est très forte et devra être préservée.

FORME URBAINE SECTEUR PARTINE

Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		B	Oui
	Continuité		B	Non
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		A	Oui
	Organisation par l'espace public	Centralité	B	Non
		Place	B	Oui
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	A	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	Oui
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	B	Non
		Edifices culturels	B	Non
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	B	Non
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		B	Non
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	B	Non
		Nombre de bâti	B	Oui
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	B	Oui
		Influence sur l'espace environnement	B	Non
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui
		Desserte par les transports en commun	C	Non
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui
		Origine ancienne	A	Oui

Observations :

Le secteur de PARTINE fait partie des hameaux historiques de la Commune de SISCO. Il présente une petite centralité avec une surface référencée de 0.8 hectares en tâche urbaine.et s'inscrit pleinement dans le caractère patrimonial de la Commune. Sa densification se fera de manière mesurée avec une quarantaine de parcelles identifies comme étant du foncier disponible. Ce volume de parcelles ne représente que 0.3 hectares de foncier disponible. Les parcelles concernées sont toutes desservies par les réseaux Eau et Assainissement. Une réalisation de 3 à 4 constructions supplémentaires permettrait de venir complèter cet espace. L'identité architecturale est très forte et devra être préservée.

FORME URBAINE SECTEUR TORREZZA

Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui
	Continuité		B	Non
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		A	Oui
	Organisation par l'espace public	Centralité	A	Oui
		Place	A	Oui
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	A	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	Oui
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	C	Non
		Edifices culturels	C	Non
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	B	Non
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		B	Non
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	B	Non
		Nombre de bâti	B	Oui
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	B	Oui
		Influence sur l'espace environnement	B	Non
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui
		Desserte par les transports en commun	C	Non
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui
		Origine ancienne	A	Oui

Observations :

Le hameau de TORREZZA présente un caractère très similaire à celui de PARTINE. Turrezza ou Torretta est un très ancien village qui s'appelait jadis Tudessa. Le village tire son nom de son ancienne tour depuis disparue. Son église San Sixtu a été transformée. Il compte une population permanente de 70 habitants. Il s'agit de permettre d'absorber une progression démographique quantifiée à 14 habitants supplémentaires. Le foncier disponible s'établit à 0.2 hectares.

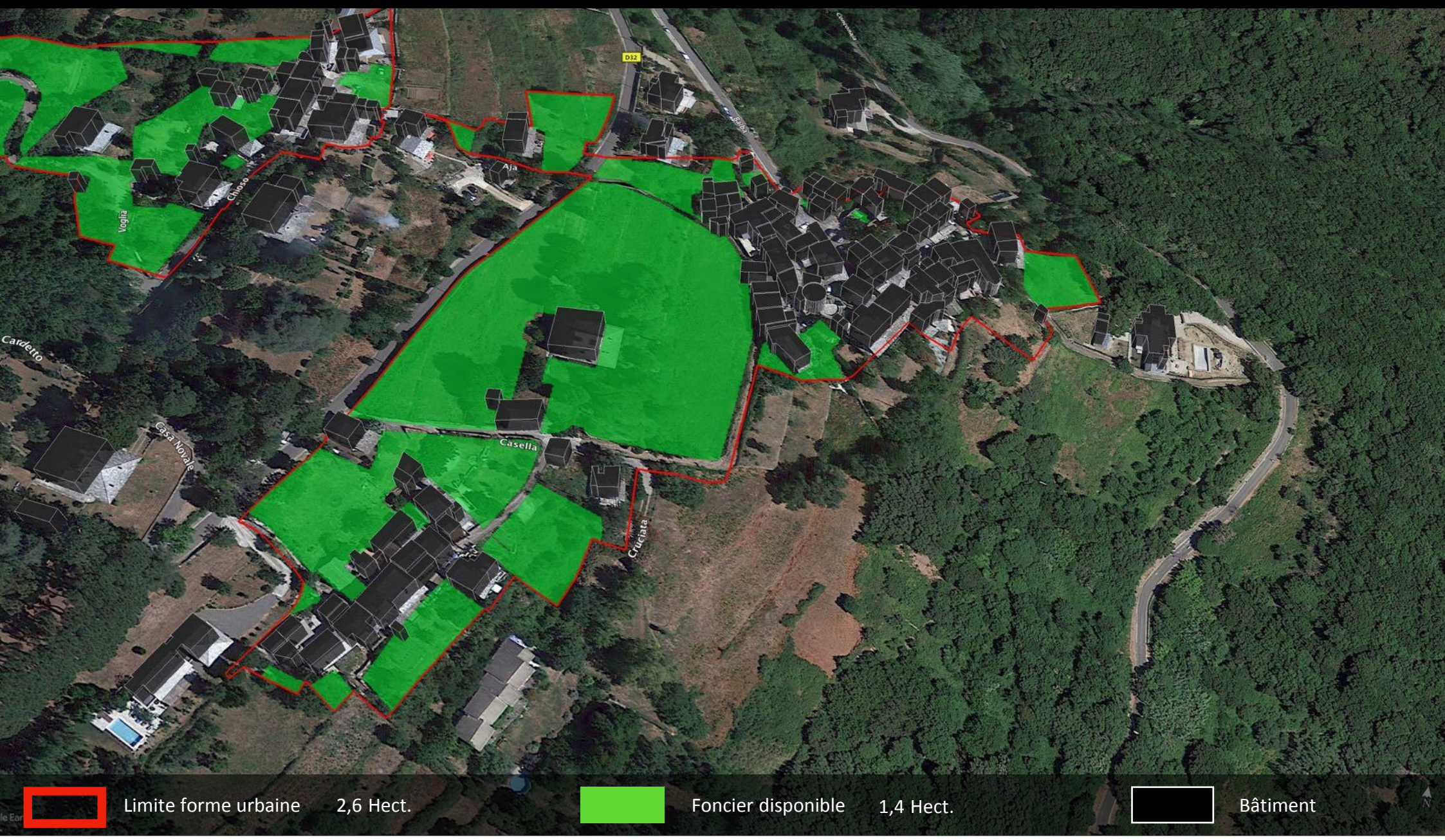
FORME URBAINE SECTEUR SAINT-ANTOINE

Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		B	Oui
	Continuité		B	Non
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		B	Non
	Organisation par l'espace public	Centralité	C	Non
		Place	B	Oui
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	A	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	B	Oui
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	B	Oui (maison de retraite)
		Edifices culturels	C	Oui
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	B	Non
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		B	Non
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	B	Oui
		Nombre de bâti	B	Oui
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	Oui
		Influence sur l'espace environnant	B	non
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	B	Oui
		Desserte par les transports en commun	C	Non
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui
		Origine ancienne	B	Oui

Observations : Sant' Antone qui doit son nom à l'ancien couvent éponyme du XVIIe siècle, est un village composé de constructions récentes hormis les bâtiments du site religieux. Le couvent est désaffecté, aménagé avec les bungalows voisins, en centre de vacances. Mais l'église conventuelle est devenue paroissiale depuis le XVIIIe siècle. Elle possède un remarquable clocher isolé. Sa population est de 48 habitants (2017) ; Son besoin en foncier est de 0.5 hectares

FORME URBAINE SECTEUR HAMEAU DE BALBA



Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui
	Continuité		B	Oui
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		A	Oui
	Organisation par l'espace public	Centralité	A	Oui
		Place	A	Oui
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	A	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	Oui
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	B	Non
		Edifices culturels	B	Non
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	B	Oui
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		B	Non
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	B	Oui
		Nombre de bâti	A	Oui
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	B	Oui
		Influence sur l'espace environnant	B	Non
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui
		Desserte par les transports en commun	C	Non
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui
		Origine ancienne	A	oui

FORME URBAINE SECTEUR CHIOSA

Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		B	Non
	Continuité		B	Non
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		A	Oui
	Organisation par l'espace public	Centralité	A	Non
		Place	B	Oui
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	A	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	Oui
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	B	Non
		Edifices culturels	C	Non
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	B	Non
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		C	Non
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	B	Oui
		Nombre de bâti	B	Oui
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	Oui
		Influence sur l'espace environnant	B	Non
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui
		Desserte par les transports en commun	C	Non
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui
		Origine ancienne	A	Oui

Observations : Entre mer et montagne, Chioso était récemment encore, le village principal de la vallée de Sisco. À la fin du siècle dernier s'y trouvait la mairie. Sa population actuelle est de 78 habitants. Son besoin en logements s'établit à 7 logements avec un foncier disponible de 0.7 hectares

FORME URBAINE SECTEUR TEGHIE

Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui
	Continuité		A	Non
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		A	Oui
	Organisation par l'espace public	Centralité	A	Oui
		Place	A	Oui
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	A	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	Oui
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	B	Non
		Edifices culturels	C	Oui
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	C	Non
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		C	Non
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	C	Oui
		Nombre de bâti	C	Non
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	Oui
		Influence sur l'espace environnant	A	Non
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui
		Desserte par les transports en commun	C	Non
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui
		Origine ancienne	A	Oui

Le hameau de Tejhie (teghie) compte 16 habitants. il est resté, depuis le 15 ème siècle, sans réelle évolution. Il marque, par sa qualité architecturale, le patrimoine de Sisco. Un classement pourrait d'ailleurs s'envisager. Equipé en réseaux, son foncier disponible s'établit à 1000 m².

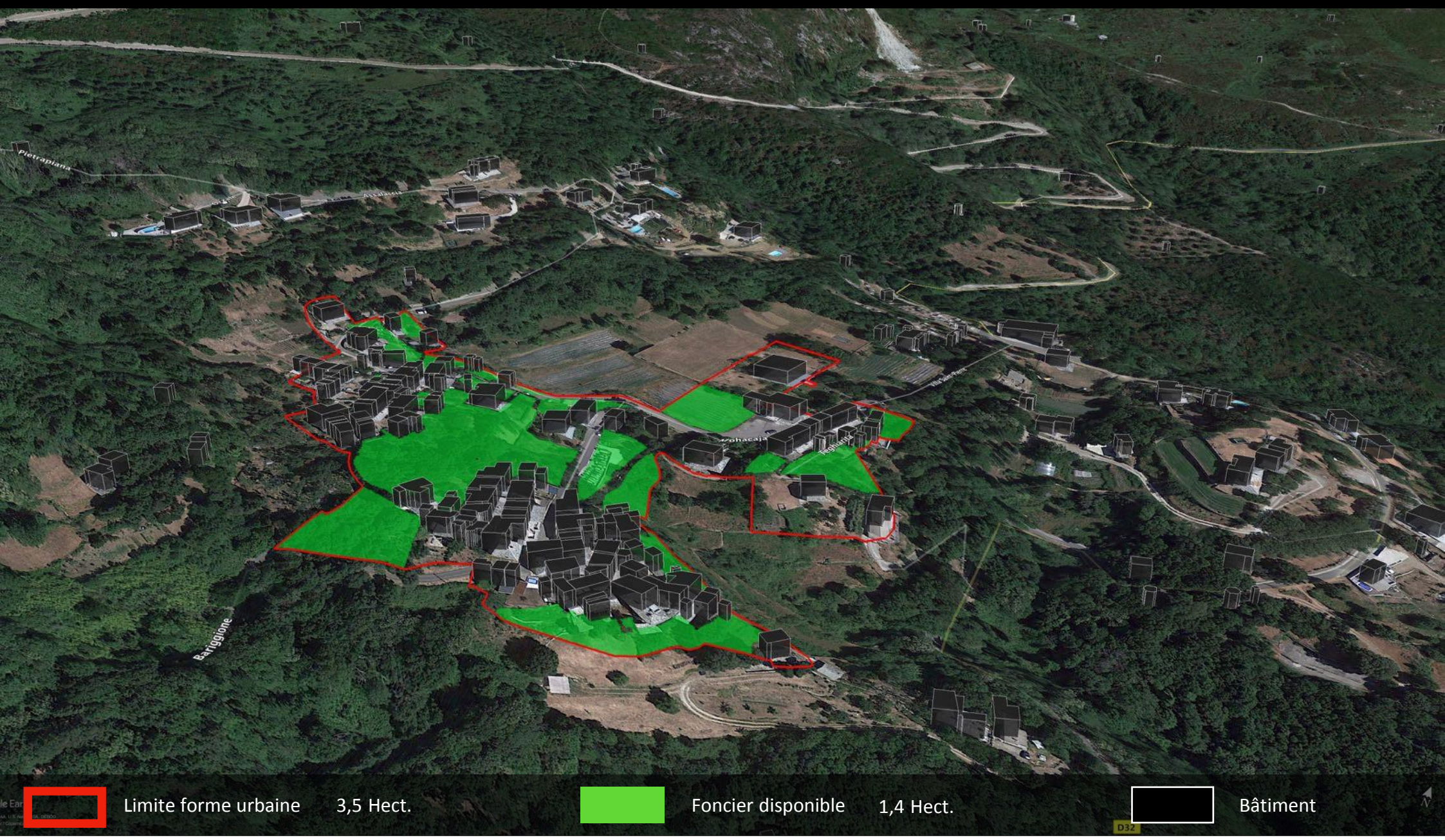
FORME URBAINE SECTEUR CIPRANOSCO

Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui
	Continuité		A	Non
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		A	Oui
	Organisation par l'espace public	Centralité	A	Oui
		Place	B	Oui
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	A	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	Oui
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	B	Non
		Edifices culturels	C	Non
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	C	Non
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		C	Non
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	C	Non
		Nombre de bâti	C	Oui
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	Oui
		Influence sur l'espace environnement	A	Non
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui
		Desserte par les transports en commun	C	Non
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui
		Origine ancienne	A	Oui

Au recensement de 1873, le hameau comptait 42 habitants, contre 37 actuellement. Sur la base de la progression démographique actuelle, il serait nécessaire de produire 4 logements pour satisfaire aux besoins. Le foncier disponible est de 0.1 hectares.

FORME URBAINE SECTEUR BARIGGIONE



Grille de lecture des formes urbaines

Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui
	Continuité		A	Non
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs		A	Oui
	Organisation par l'espace public	Centralité	A	Non
		Place	A	Oui
		Réseau viaire interne	A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	A	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	Oui
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	B	Non
		Edifices culturels	B	Non
		Mobilier urbain et autres éléments derrières : jardins, moulins, fontaines	B	Oui
	Lieu d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc…		C	Non
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	B	Oui
		Nombre de bâti	B	Oui
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	Oui
		Influence sur l'espace environnant	B	Non
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui
		Desserte par les transports en commun	C	Non
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui
		Origine ancienne	A	Oui

Observations : Barrigioni, très ancien village, possède une tour carrée et une chapelle *Santa Maria di a Nevi* (Notre-Dame des Neiges). On y travaillait la laine et le lin jusqu'au XVIIIe siècle encore. La population actuelle est de 86 habitants, sa progression démographique de 17 habitants, son besoin s'établit à 8 logements ; le foncier disponible est de 1.4 hectares. En 1873, le hameau comptait une population 152 habitants,

TABLEAU SYNTHETIQUE

Sur la base des formes urbaines actuelles, il a été procédé à un récolement entre la population de chaque hameau, son poids dans la démographie de la commune, son potentiel de progression démographique, le besoin en logements et le foncier disponible au PLU.
Les écarts entre les besoins en logements induits par la progression démographique, le foncier disponible et les formes urbaines sont réduits. Il apparaît que certains secteurs comme ceux de Vignale/ Crosciano ou Cipranosco ne presente pas le potential de foncier disponible. Toutefois, d'autres hameaux ont un léger surplus de foncier libre. L'évaluation des zones constructibles permettra de venir, si besoin, ventiler les besoins.

HAMEAUX	Population en 2017	% Population totale	progression démographique +1,2%	progression nombre d'habitants en 2031	besoin en logements	surface forme urbaine	foncier disponible	Logements PLU potentiels	ecart
MARINE	407	35%	488,4	81	39	35,8	4,4	44	5
CROSCIANO/VIGNALE	431	37%	517,2	86	41	8,4	2,2	22	-19
MOLINE TOREZZA PARTINE	70	6%	84	14	7	6	1,4	14	7
SAINT ANTOINE	48	4%	57,6	10	5	3,4	0,5	5	0
BALBA/CHIOSA	78	7%	93,6	16	7	2,6	1,1	11	4
TEGHJE	16	1%	19,2	3	2	0,3	0,1	1	-1
CIPRANOSCO	37	3%	44,4	7	4	0,3	0,1	1	-3
BARIGGIONE	86	7%	103,2	17	8	3,5	1,4	14	6
	1173	**100%**		**235**	**112**	**60,3**	**11,2**	**112**	

Méthodologie pour déterminer le foncier disponible :

- Mise à jour de la base cadastrale et des permis de construire délivrés
- Report des risques naturels impactant les zones U
- Identification de toutes les parcelles non bâties situées dans les zones U
- Génération de prospects de 4 mètres (limite d'implantation des constructions) pour les zones UC, UD et UE
- Suppression des parcelles de moins de 100 m²
- Suppression des parcelles impactées par un Espace Boisé Classé et/ou un risque d'aléa très fort.

C. La modération de la consommation foncière

Extrait de la Fiche ° 4 - avril 2015 – Boîte à outils du PLU (i) – Ministère du Logement, de l'Egalité, des Territoires et de la Ruralité

« Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols est aujourd'hui une priorité.

La mise en place d'une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier répond à plusieurs enjeux d'un aménagement durable du territoire :

- Eviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : la réduction de ces espaces est une menace pour l'environnement qui conduit notamment à une diminution de la biodiversité, favorise le ruissellement des eaux et altère les ressources et les paysages ;
- Lutter contre le réchauffement climatique qui est accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers en impulsant le développement en un même lieu de plusieurs activités
- Réduire les coûts d'aménagement : l'allongement des réseaux (eaux, électricité, communication) et le développement des infrastructures de transport représentent une augmentation des coûts de moins en moins supportables pour les collectivités
- Lutter contre la spéculation foncière et la hausse des prix qui en découlent par une politique publique foncière volontariste. »

Une gestion des espaces pour l'habitat

Le projet défini pour la prochaine décennie (2018-2030) est d'accueillir 235 habitants permanents supplémentaires : il est donc nécessaire de produire de nouveaux logements pour les nouveaux arrivants, il faut aussi anticiper la recomposition des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage) et le desserement. Il est nécessaire de préciser également que l'évolution démographique est, en moyenne, positive de + 19 habitants / an.

Pour produire ces nouveaux logements tout en modérant la consommation de l'espace (rappel : 384 hectares constructibles au POS sur la période 1990 / 2013 pour 441 nouveaux habitants), il convient de réduire la surface des zones constructibles par la mise en œuvre de 2 objectifs :

- permettre la densification dans le tissu urbain existant
- limiter la consommation foncière hors de l'enveloppe urbaine

Objectif n ° 1 : permettre la densification dans le tissu urbain existant

Pour optimiser le potentiel de renouvellement urbain de la commune, il sera nécessaire de :

- **Réinvestir les « dents creuses » dans la commune, tout en préservant des cœurs d'îlots :**

  Par la valorisation de parcelles viabilisées mais non sur-bâties dans le centre village et dans les hameaux au nombre de 30 environ pour une surface totale de **0.8** hectares. Un certain nombre de parcelles non sur-bâties ou disposant de suffisamment de terrain pour recevoir une ou plusieurs constructions a été identifié.

- **Mobiliser le parc de logements vacants :**

  la remise sur le marché d'une part des logements vacants (7 logements vacants recensés) L'objectif est de considérer que ces logements puissent être mobilisables sur les 15-20 ans à venir.

- **De réhabiliter et/ou de changer de destination du bâti en zone urbaine :**

  il s'agira de tirer profit du potentiel de densification du bâti ancien, optimiser le foncier et les réseaux existants sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain.

- **De prendre en compte le coefficient de rétention foncière global (indivision, réseaux, desserte, taille des parcelles… :**

  Ce facteur est difficilement quantifiable mais à titre d'exemple, il est important de rappeler que le POS de 1990 prévoyait 30 hectares en zone NA.

La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire.

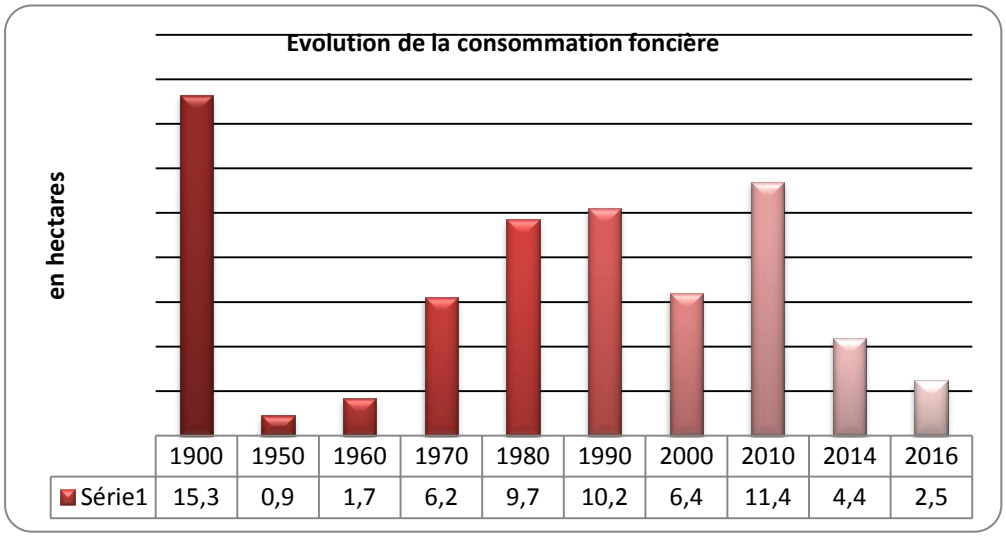
Objectif n° 2 : limiter la consommation foncière hors de l'enveloppe urbaine

Si l'on se réfère aux données relatives aux logements accordés en zone urbaine, entre 1990 et 2012 (INSEE), dans tout le territoire 289 logements ont été réalisés en 22 ans pour une consommation foncière de 34,9 hectares soit une moyenne de 1820 m2 par foyer de 2.3 personnes (moyenne de la commune) ; Sur la période précédente, la consommation foncière, calculée sur les mêmes critères est de 1262 m².

Il faut ajouter que la Commune de SISCO vient de connaître une période particulière avec l'annulation du PLU intercommunal du CAP CORSE qui a eu pour effet de réactiver le POS antérieur. Ce POS, par application de la Loi ALUR est lui-même devenu caduc le 27 mars 2017.

Or, il s'est avéré que la Commune ayant opté pour une concertation élargie avec la population et une information très en amont sur la réduction importante du volume des terrains constructibles (Loi Alur), près de 50 permis de construire ont été délivrés en 2016 / 2017.

Années	Surface en hectares	période	total	consommation moyenne / Hab en m²	consommation moyenne par foyer (2,3 hab) en m²
1900	15,3	1900 - 1990	33,8	548,7	1262
1950	0,9				
1960	1,7				
1970	6,2				
1980	9,7				
1990	10,2				
2000	6,4	1990-2014	34,9	791,4	1820
2010	11,4				
2014	4,4				
2016	2,5				
TOTAL	68,7		68,7		



Le besoin de création de logements pour une réponse adaptée aux besoins de la population (rappel + 235 habitants) et favorisant le développement de l'habitat se situe donc aux alentours de 120 logements sur 10 ans.

Sur la base de la consommation foncière du POS, estimée à 1820 m² par logement, cela nécessiterait un foncier disponible de 22 hectares.

Pour atteindre l'objectif des 120 logements, le PLU de SISCO se propose de ne mobiliser un foncier disponible que de 12 hectares

LE PLU DE SISCO PERMETTRA UNE MOBILISATION FONCIERE DE 12 HECTARES ;

ARGUMENTAIRE CHIFFRE – LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La réduction de la taille moyenne des parcelles et de leur surface

Analyse des 20 dernières années (POS)	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
34.9 hectares pour 441 habitants de plus	**12** hectares de foncier disponible pour 235 habitants de plus (population totale à 1400 habitants) tout en tenant compte d'une rétention foncière forte (indivision, taille des parcelles, problème d'accès, de réseaux…) => coefficient global de rétention foncière de 1,2	Passer d'une moyenne de 900 m2 de consommation foncière par habitant supplémentaire à 500 m².
Progression plus forte du volume de résidences principales / Résidences secondaires	Création de 120 logements en résidence principale pour répondre à l'évolution démographique et à la structure de la population	Parvenir à une moyenne de 1000 m2 par logement et donc mobiliser une surface maximum de foncier disponible de 12 hectares

La réduction du nombre de logements vacants

Analyse des 10 dernières années	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
En moyenne 10 logements vacants (2007 /2015)	Remettre sur le marché la moitié des logements vacants (5) Mettre en œuvre une OPAH	Par la résorption de la vacance, limiter la consommation d'un hectare pour la production de logements

La densification des espaces intersticiels dans les espaces déjà bâtis

Les disponibilités foncières actuelles	Le projet pour les 15 prochaines années	Objectifs chiffrés
Les zones urbaines, à urbaniser et naturelles constructibles : 284 hectares au POS de 1990	Suppression des zones d'urbanisation future (NA) de 30 hectares	
	Suppression et/ou requalification des zones U du POS (253 hectares) en fonction des dessertes en réseau et des constructions existantes	Limiter les emprises au sol, dans les zones d'habitat desservies en réseau à 25% et 15% suivant la proximité du centre village Atteindre une production de 120 logements .
	Identifier les terres agricoles et les inscrire en zone A	Atteindre un volume de terres agricoles, en zone A en adéquation avec les Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC soit 210 hectares
	Identifier les dents creuses en centre urbain et dans les hameaux et favoriser la densification des parcelles identifiées	Densifier les parcelles identifiées => Objectif de 30 logements Maintenir les hameaux

La valorisation de la trame verte et bleue

Le projet pour les 15 prochaines années	Objectifs chiffrés
Consolidation des continuités écologiques	Pas d'objectifs chiffrés mais davantage la volonté de ne porter atteinte à aucun des espaces à valeur environnementale : stricte prise en compte des ZNIEFF, Espaces Remarquables,

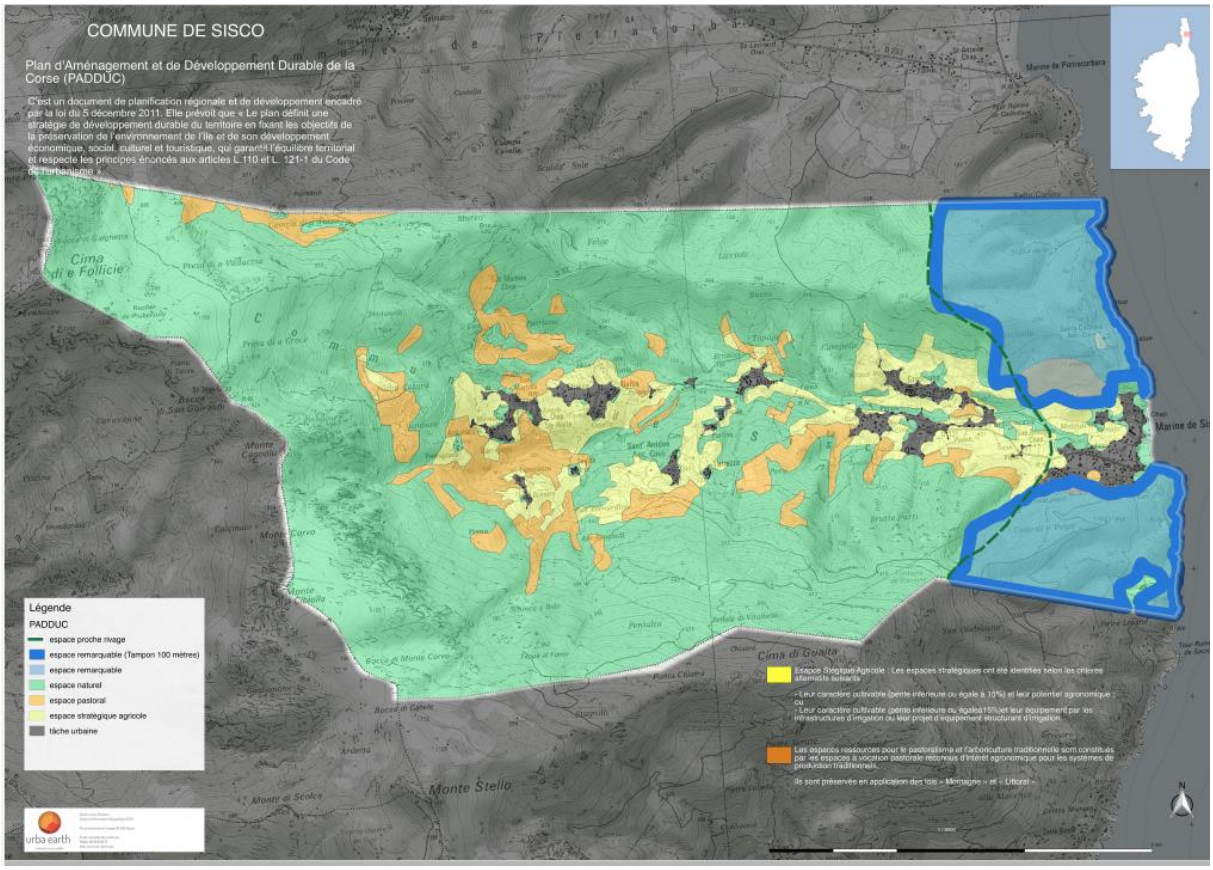
SYNTHESE

- Au dernier recensement, la Commune comptait 1121 habitants permanents, étant précisé qu'en période estivale la population estimée, avec 226 résidences secondaires est de plus de 2000 personnes.
- La variation annuelle du nombre d'habitants permanents a régulièrement évolué en positif sur la période analysée et les éléments démographiques du diagnostic montrent une constitution de la pyramide démographique en phase avec une poursuite de cette tendance. L'attractivité du territoire situé à 15 mn d'un bassin de vie de 100 000 habitants, le développement de nombreux services de proximité (école, salle des fêtes, crêches…) ainsi que la politique agricole devraient permettre l'installation de jeunes ménages et ainsi contribuer à l'accroissement de la population.
- Le parti d'urbanisation consiste à :

- Densifier les dents creuses situées dans les hameaux
- Structurer les espaces actuellement urbanisés, sans impacter les terres agricoles ni les espaces naturels, en limitant l'emprise au sol par zones caractérisées, sur un objectif de création de 120 logements sur les 10 prochaines années. La consommation foncière des 10 dernières années a été de 34.9 hectares pour 289 logements crées. Le PLU a pour objectif de permettre la réalisation de 120 logements, sur 10 ans, pour une consommation foncière de moins de 12 hectares.
- Identifier les zones agricoles et les classer avec un zonage adapté afin de pérenniser les exploitations, marquer les différents espaces du territoire, éviter les atteintes aux secteurs valorisables (objectif : 250 hectares en zone agricole)

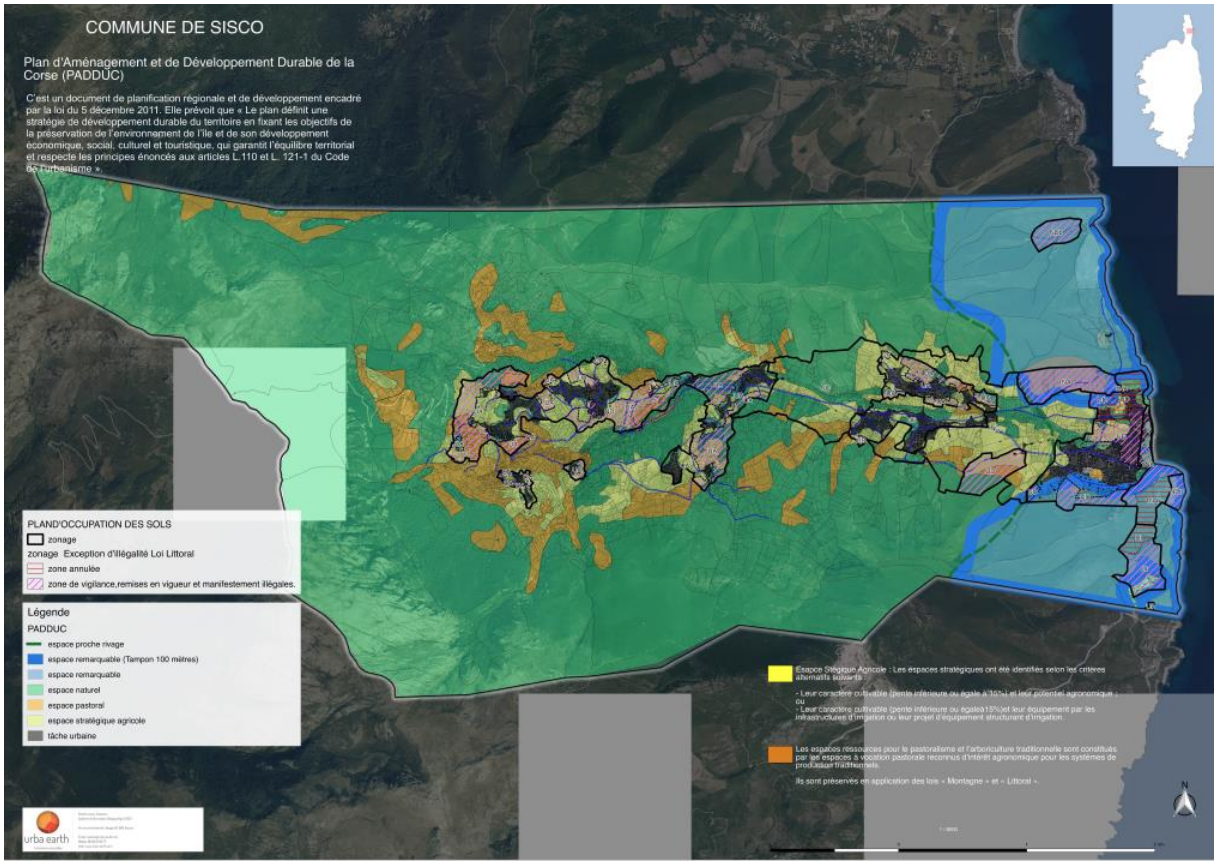
7. Compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC)

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a été approuvé le 02 octobre 2015 par l'Assemblée de Corse et est exécutoire depuis le 24 novembre 2015.



Il est codifié en l'article L4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui précise à la fois ses objectifs et son champ d'intervention.
C'est un document de planification régionale et de développement encadré par la loi du 5 décembre 2011 : « Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme ».
Le PADDUC établit des préconisations sur :

- ⇒ les activités à développer
- ⇒ les types d'emplois à créer
- ⇒ les endroits où il est possible de développer l'urbanisation
- ⇒ les équipements dont le territoire a besoin
- ⇒ la valorisation et la gestion des ressources naturelles



7.1 compatibilité avec les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC)

Comme permis par le I. de l'article L.4424-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, le PADDUC a localisé les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver, communément appelés ERC.

Définie en l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, la désignation des ERC repose sur des motivations d'ordre écologique, paysagère, patrimoniale et géologique. Un décret codifié en l'article R.121-4 fixe également la liste des espaces et milieux spécifiques à préserver.

La commune de Sisco compte deux ERC :

- 2B17 : l'une des motivations à l'origine de la désignation de l'ERC est le rôle joué dans le maintien des équilibres écologiques à l'échelle du Cap Corse grâce à l'étendue et au caractère ininterrompu de la trame végétale littorale ;

- 2B18 : l'une des motivations à l'origine de la désignation de l'ERC est la présence de boisements denses abritant une faune littorale caractéristique et jouant un rôle important pour le maintien des équilibres écologiques.

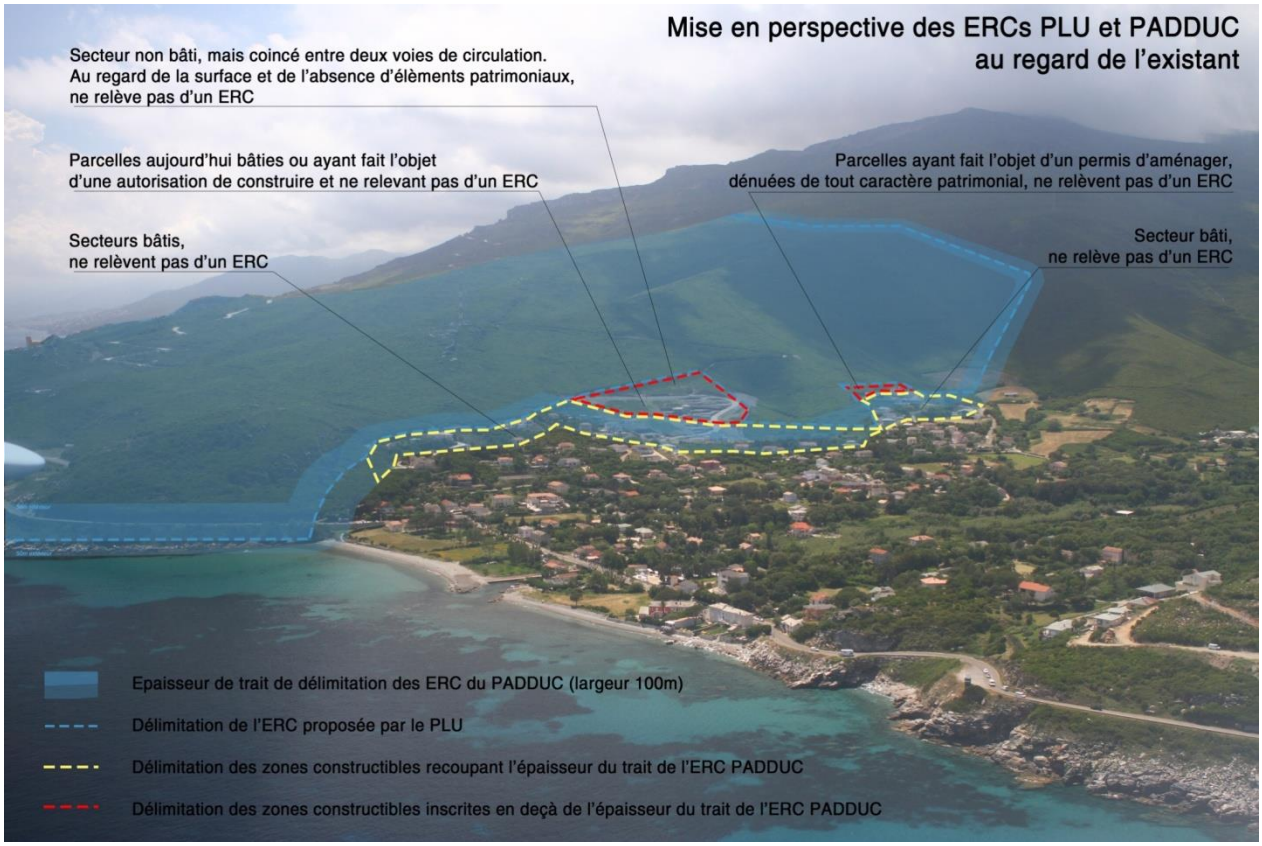
Ces ERC jouent un rôle dans les continuités écologiques paysagères littorales.

Comme l'indiquent les articles L.121-24 à 26 et R.121-5 à 6, seuls des aménagements légers et quelques opérations d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur ces espaces.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, les ERC ont été revus à l'échelle du territoire communal. Certains terrains identifiés comme ERC, à l'échelle du PADDUC, ont été retirés du classement du fait de caractéristiques ne correspondant pas aux critères de classement des ERC. Plus précisément, au regard de la photographie des sites ici abordés, des critères du code de l'urbanisme repris et commentés par la fiche 2B18 de l'annexe 7 du PADDUC, et des critères de délimitation employés pour tracer le contour de l'ERC du PADDUC, il ressort que les espaces constructibles de Campu di a Pace ne figurent pas des ERC.

Ainsi, ce sont 4,96 ha, dans le secteur de Campu di a Pace, sur 307 ha d'ERC couvrant le territoire communal qui ont été retirés de la classification.

Secteur de Campu du a Pace



Justification de l'absence de caractéristique de l'ERC au droit des zones de conflit et des chevauchement de l'épaisseur de trait de l'ERC du PADDUC

Critères du R.121-4 CU	A l'échelle de l'ERC du PADDUC	Secteurs étudiés de Campu di a Pace
1) Dunes, landes côtières, plages et lidos, estrans, falaises et abords de celles-ci	Oui *(Falaises)*	non
2) Forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 ha	Oui	non
3) Îlots inhabités	Non	non
4) Parties naturelles des estuaires, rias ou abers et des caps	Oui *(Caps)*	non
5) Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés	Non	non
6) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales [...], les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 [...]	Non	non

7) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés [...] la loi du 2 mai 1930 [...], ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976	Oui *(Site inscrit Erbalunga)*	non
8) Les formations géologiques	Oui	non

Synthèse des raisons du classement de l'EBC du PADDUC au titre du L.121-23 du CU

Synthèse des raisons du classement de l'ERC du PADDUC au titre du L.121-23 CU	Importance du critère à l'échelle de l'ERC du PADDUC	Secteurs étudiés de Campu di a Pace
Périmètres à statut : - 2 Sites inscrits : le «hameau d'Erbalunga» et le «hameau d'Erbalunga et ses abords» ; - ZNIEFF 2 Chênaies vertes du Capi Corsu ; - Un petit secteur autour de la tour de Sacru est une de zone de préemption des ENS ; - Un secteur élargi autour de la Tour de Sacru est en zone de préemption du Conservatoire du Littoral	++	Non concernés
Paysage : Au sein d'un paysage dominé par la présence écrasante de la montagne, le site prend en compte les versants demeurés naturels et les petits vallons pentus, couverts de maquis, qui dévalent la pente vers la mer pour figurer des coulées vertes. Jouant le rôle de barrière naturelle à l'urbanisation d'une partie du rivage, le site apporte un référentiel d'échelle et de motifs de nature, pour participer à l'émergence d'une séquence littorale dont l'originalité tient dans l'équilibre instable entre bâti perché et relief en apparence peu hospitalier.	+++	Les zones ici étudiées appartiennent à des ensembles déjà bâtis. De plus, ils ne sont pas positionnés frontalement face à la mer, ce qui tend à les dissocier manifestement de la séquence paysagère formée par l'ensemble des espaces pris en compte par l'ERC
Ecologie : Les boisements denses du site et leurs lisières permettent le maintien des continuités écologiques littorales dans un territoire pour partie urbanisé.	+++	Les zones étudiées, par leur inscription dans un tissu urbain, ne participent pas aux continuités écologiques. Elles ont, en outre, fait l'objet de nombreux aménagements altérant très fortement leur naturalité. Pas d'espèces protégées
Importance archéologique : - Zone archéologique sensible proche du sémaphore, site préhistorique. - Site de Tesoru zone archéologique sensible : préhistoire et protohistoire. - Tour de Sacru - Site préhistorique de Petre Scritte : zone archéologique sensible.	+++	Non concernés

- Zone archéologique sensible de Silgaghja, médiévale. - Crête dominant le sanctuaire de Lavasina.		
Géologie : L'intérêt géologique est fort en raison de la diversité pétrographique et des objets géologiques.	++++	Non concernés

Critères de délimitation de l'ERC

Critères de délimitation de l'ERC	Importance du critère à l'échelle de l'ERC du PADDUC	Secteurs étudiés de Campu di a Pace
Lignes de crêtes secondaires	+++	Hors des lignes de crêtes
Eloignement à la mer	+++	Position en marge de la Vallée de Sisco. Pas d'inscription en surplomb de la mer
Limite espaces artificialisés	++++	Figure des espaces artificialisés
Boisements	+++	Pas de boisements
Affleurements géologiques (au Nord)	++	Pas d'affleurement, autres que liés à des terrassements

2B17
2B18
Espaces remarquables ou caractréistiques du littoral

7.2 Compatibilité avec les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage, définis par l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, sont des espaces qui doivent être protégés en limitant les extensions urbaines et en favorisant un développement de l'urbain en profondeur (c'est-à-dire à l'arrière des quartiers existants, plutôt qu'en front de mer).

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

La délimitation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est appréciée localement, en fonction d'un faisceau d'indices prenant en compte la distance, le relief, la co-visiblité avec la mer ou le plan d'eau, les constructions existantes, ou des coupures telles que des routes ou des voies de chemin de fer. Cette méthode a été confirmée par la jurisprudence. Il convient donc de ne pas se fonder sur un critère unique tel que la distance.

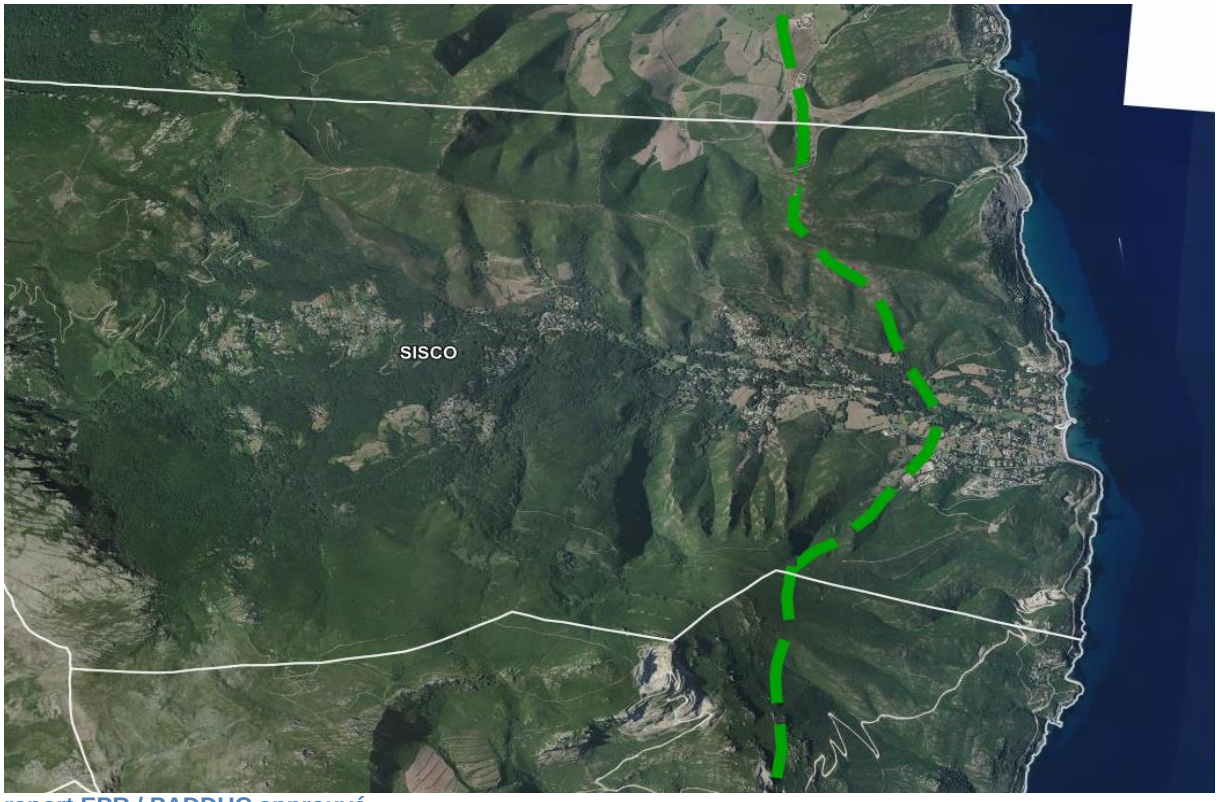
Dans les « espaces proches », l'extension de l'urbanisation doit être limitée et motivée dans le rapport de présentation du PLU, compte tenu de la configuration des lieux ou de la nécessité d'accueillir des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Le caractère limité de cette extension est apprécié au regard des conditions générales de l'urbanisation de la commune, de la surface au sol et de la surface de plancher concernées, de la destination des bâtiments.

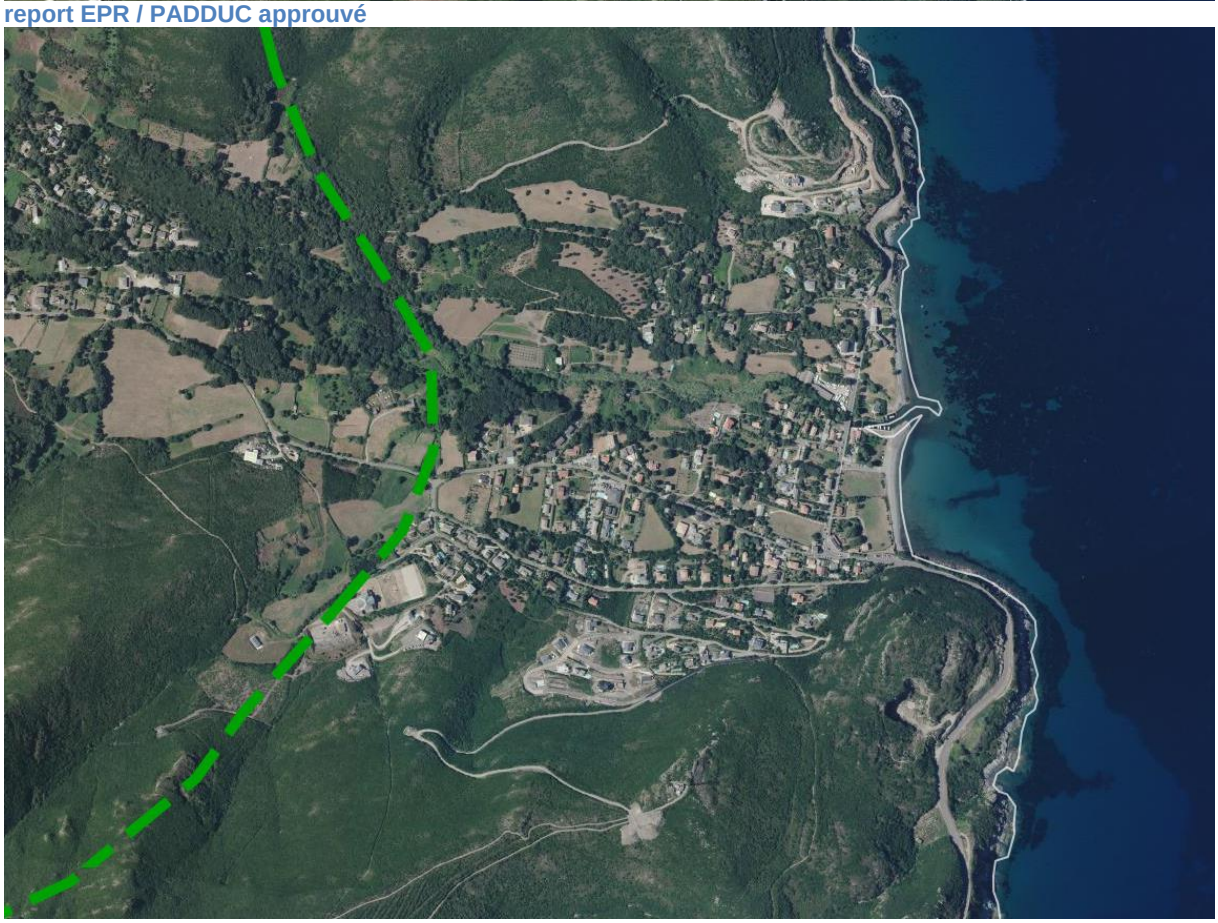
Cette justification n'est pas nécessaire si l'urbanisation projetée est conforme aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou d'un Schéma d'Aménagement Régional ou compatible avec un Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

L'extension de l'urbanisation peut concerner l'agrandissement de la tache urbaine comme la densification d'espaces déjà urbanisés. A l'intérieur des parties actuellement urbanisées d'une commune, le fait d'édifier des constructions est apprécié généralement comme une évolution de l'urbanisation et non comme une extension. La question se pose différemment lorsque l'opération a pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, notamment sa densité.

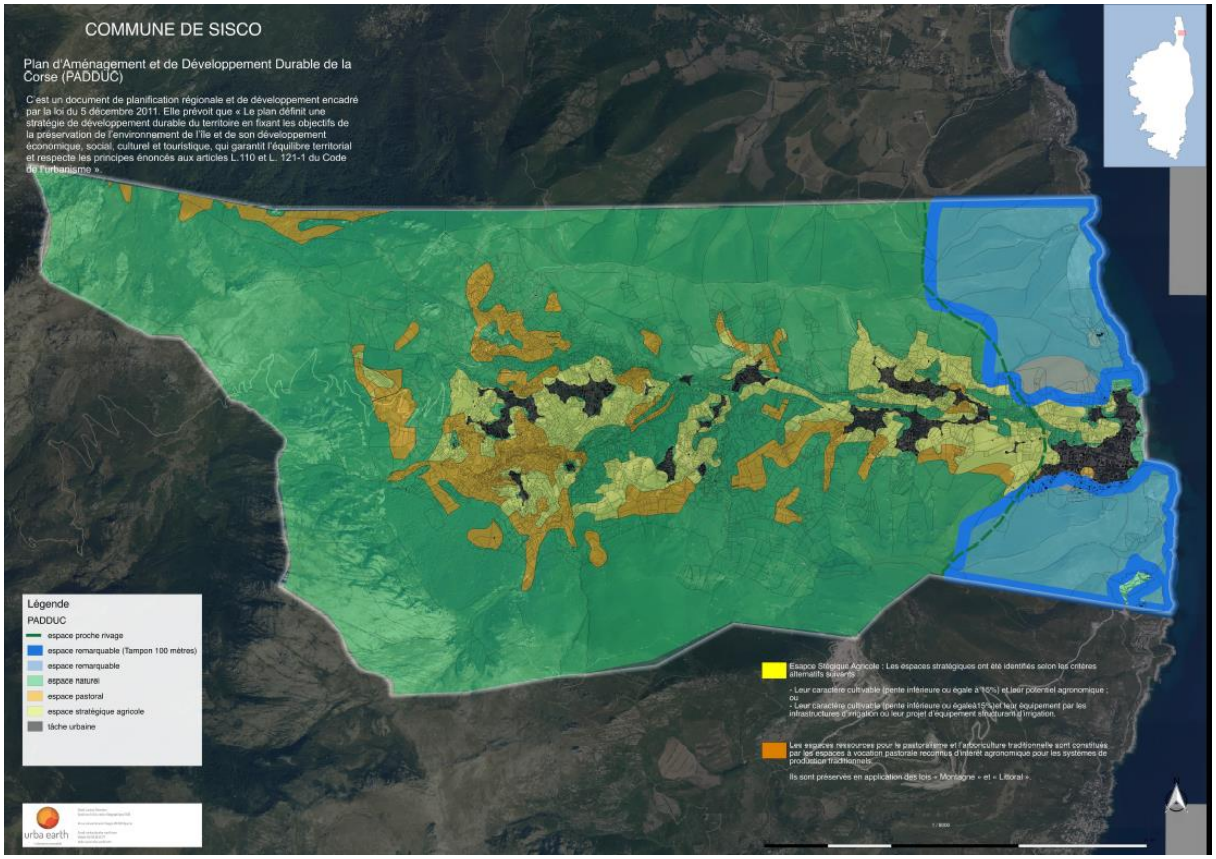
Le PADDUC approuvé le 24 octobre 2015 est venu proposer une délimitation des Espaces proches du Rivage

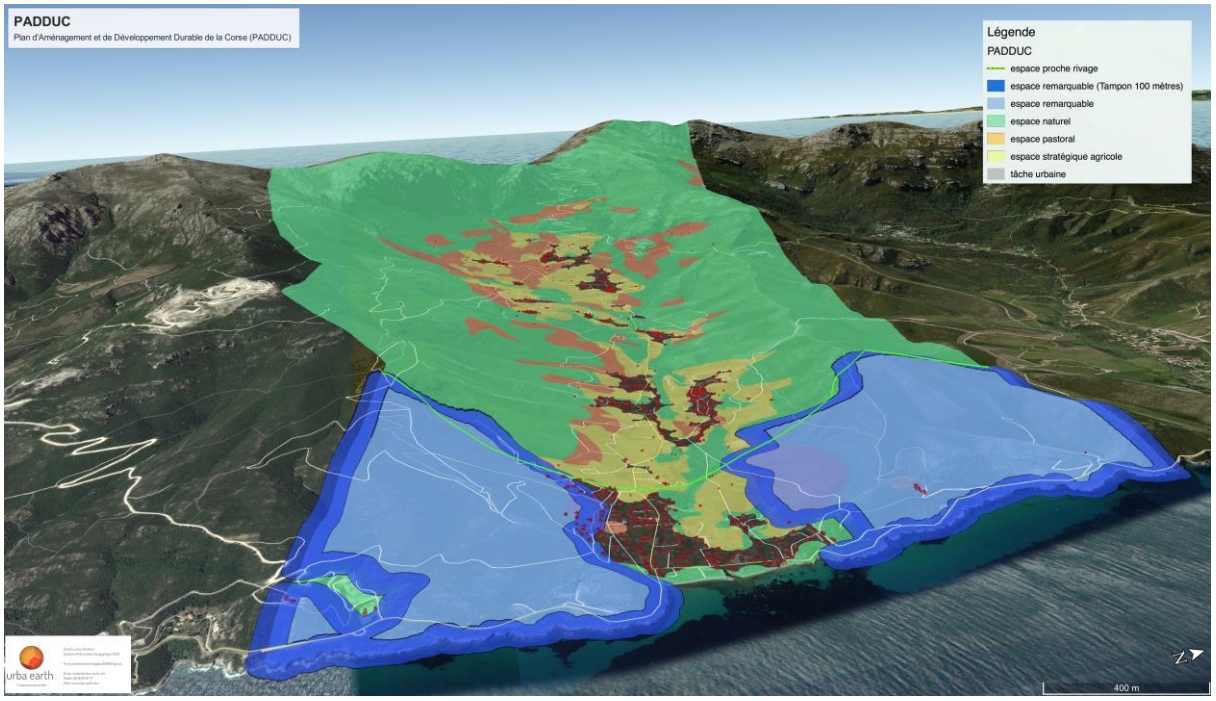


report EPR / PADDUC approuvé

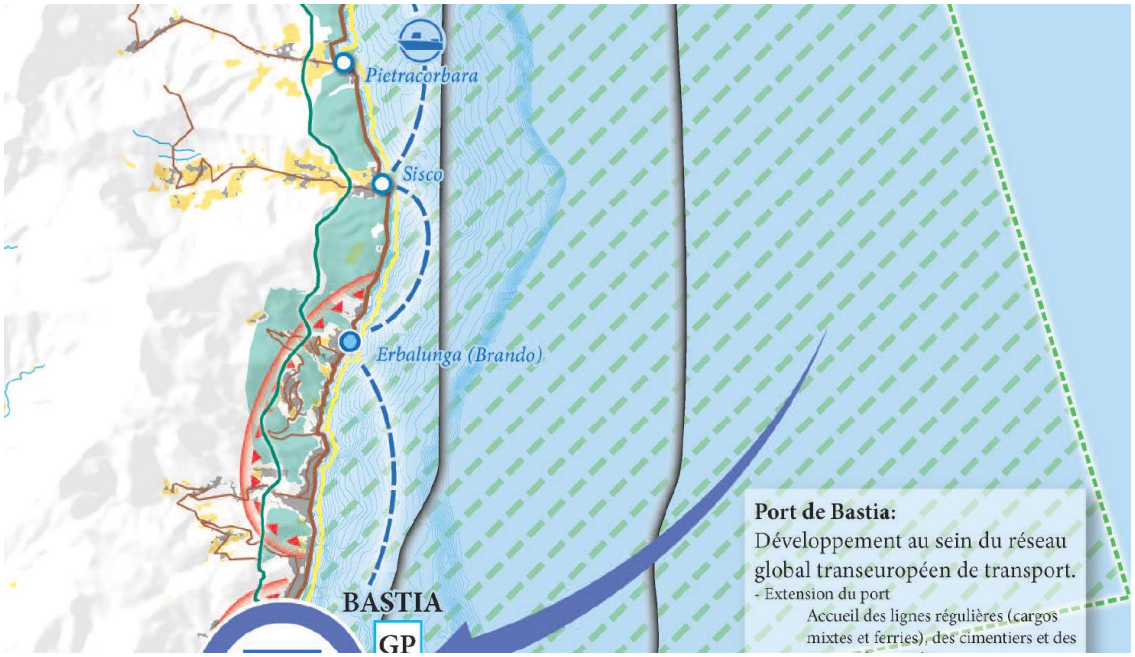


report EPR / PADDUC approuvé


COMMUNE DE SISCO
Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)
C'est un document de planification régionale et de développement encadré par la loi du 5 décembre 2011. Elle prévoit que « Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme ».
Légende
PADDUC
espace proche rivage
espace remarquable (Tampon 100 mètres)
espace remarquable
espace naturel
espace pastoral
espace stratégique agricole
tâche urbaine
Espace Stratégique Agricole : Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 10%) et leur potentiel agronomique ; ou
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.
Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels.
Ils sont préservés en application des lois « Montagne » et « Littoral ».
urba earth


PADDUC
Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)
Légende
PADDUC
espace proche rivage
espace remarquable (Tampon 100 mètres)
espace remarquable
espace naturel
espace pastoral
espace stratégique agricole
tâche urbaine
urba earth
400 m

Le PLU peut à partir de la cartographie régionale indicative des Espaces Proches du Rivage intégrée au PADDUC, et de la pondération du faisceau de critères et d'indicateurs par séquence littorale qui figure dans le diagnostic du SMVM, identifier et délimiter, à leur échelle, les Espaces Proches du Rivage.



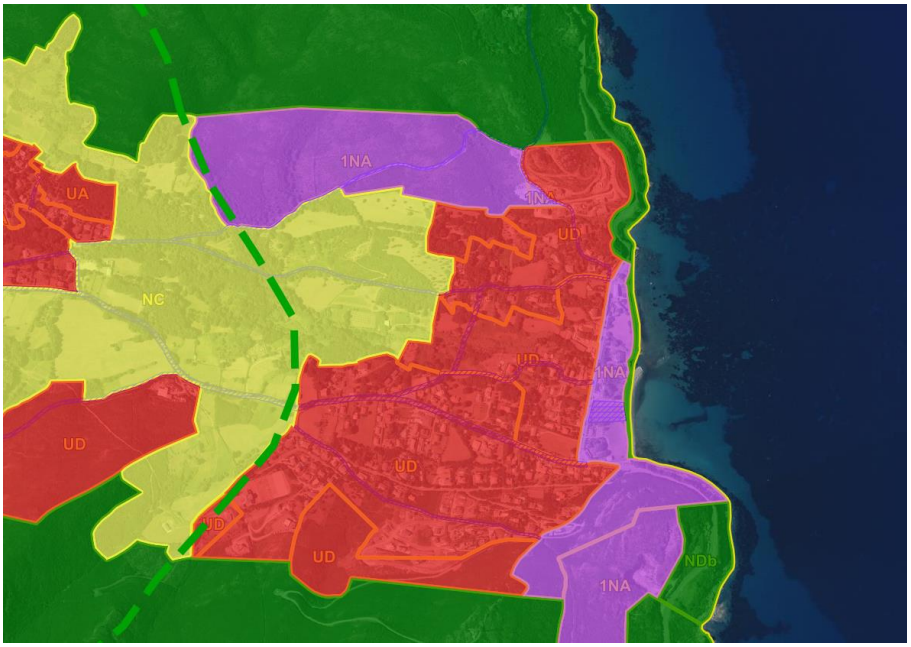
Extrait PADDUC -SMVM

Extrait PADDUC - SMVM carte des enjeux 1

Il n'a pas été souhaité revoir cette délimitation qui correspond à la réalité physique du territoire.

Croisement entre la limite de l'EPR et le PLU

Sur les évolutions par rapport au POS



POS en couleur avec limite EPR

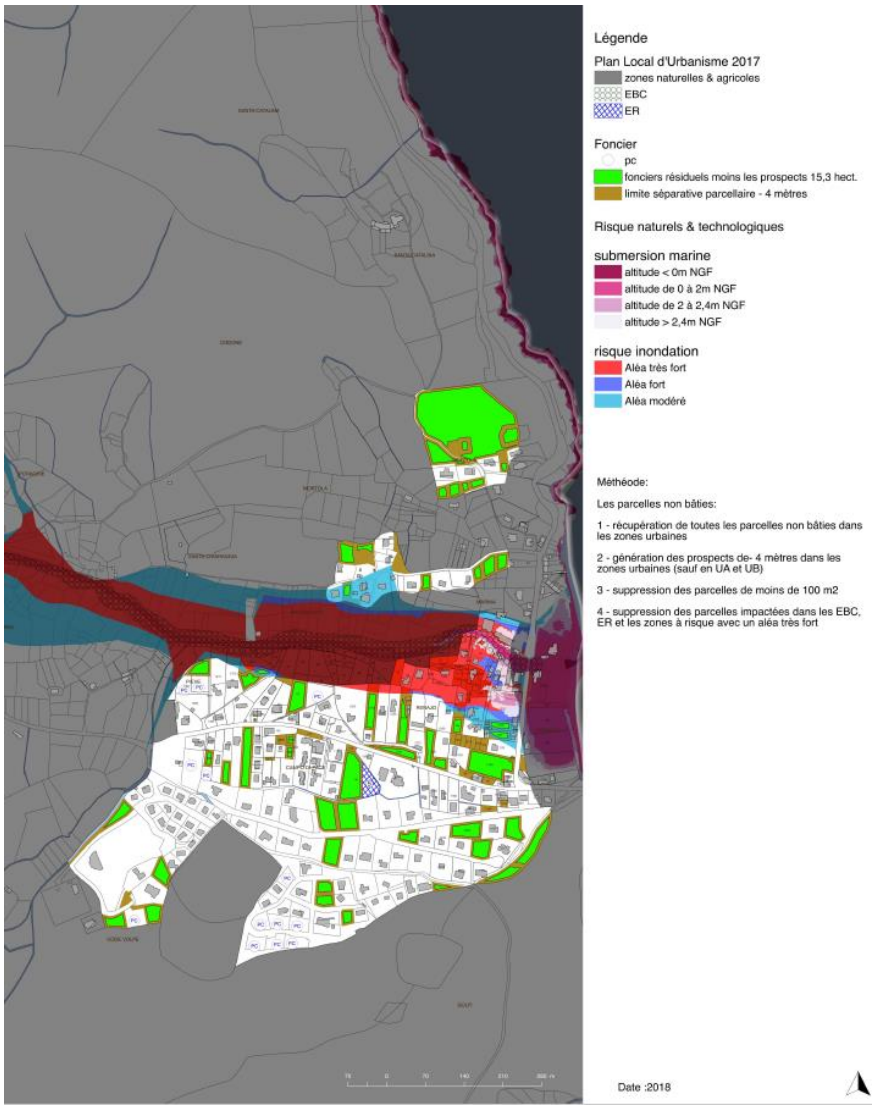
Le POS de la Commune prévoyait de grandes zones de constructibilité, en amont de l'EPR (tracé en violet et en rouge).

Le PLU souhaite s'inscrire dans une extension limitée de l'urbanisation ;

L'orientation d'aménagement et de programmation vient justifier cela et en préciser les conditions d'urbanisation

Il convient de s'y reporter.

En ce qui concerne le plan de zonage du PLU, celui-ci prend en compte les formes urbaines définies pour la partie de territoire située en EPR. Elle circonscrit l'urbanisation à l'intérieur des formes identifiées. Il s'agit de procéder à une densification par la consommation foncière des terrains (identifiés en vert sur la carte ci-après) tout en respectant l'OAP annexée au PLU.



A noter :

2,9 hectares correspondent à un permis de construire valant division parcellaire, accordé en 2009 et actuellement en cours de réalisation.

7.3 Les espaces boisés significatifs

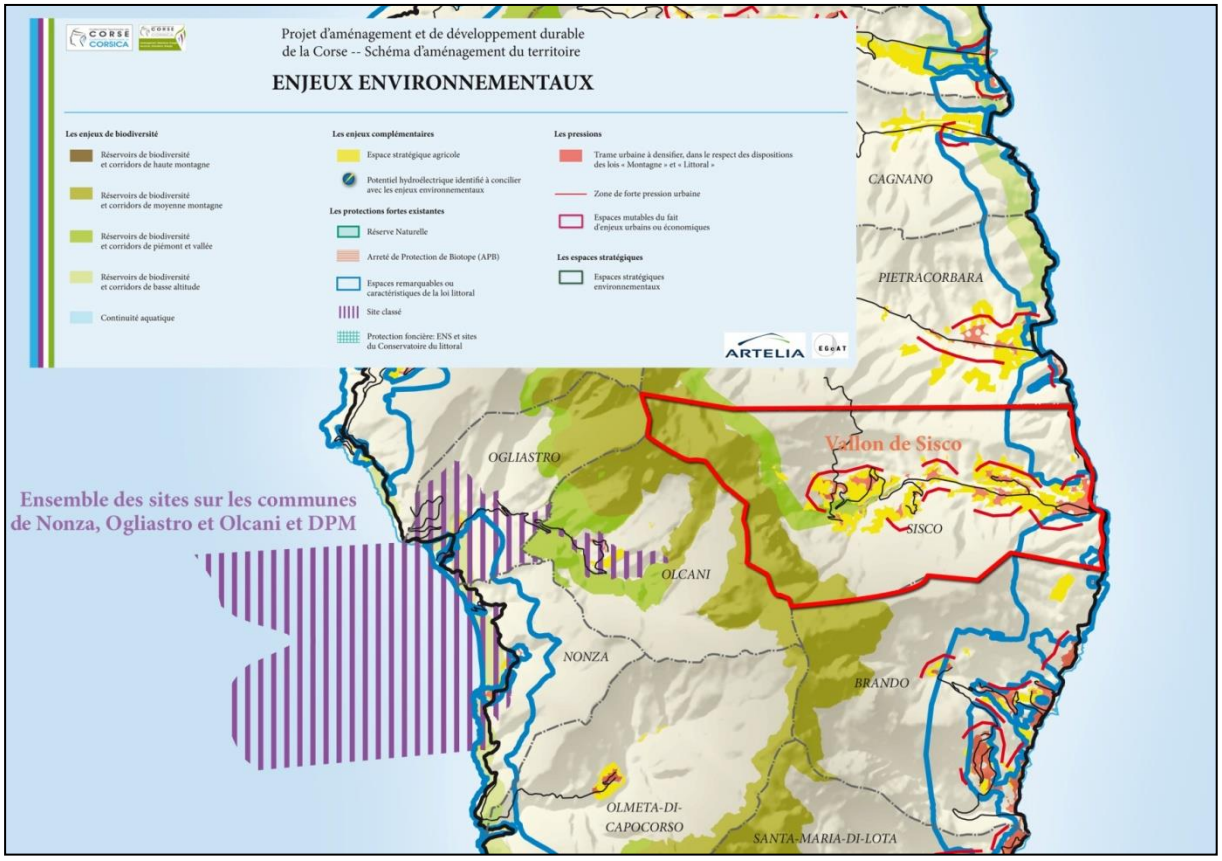
Le PLU doit classer en espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui a lieu le 21 juillet 2016.

L'élaboration du PLU de Sisco a été l'occasion d'effectuer une actualisation des boisements significatifs de la commune, notamment au sein de certains espaces remarquables.

Les périmètres à statuts environnementaux se focalisent d'une part sur les hauteurs de la commune à l'ouest (crêtes asylvatiques) et d'autre part en fond vallon au niveau des ripisylves thermophiles et habitats associés. A noter la présence d'un APPB en raison de la présence de l'unique station française de Fougère arborescente, il constitue un périmètre à forte protection réglementaire. Le littoral est lui aussi préservé par un cadre législatif relatif aux Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral.

7.4 Trame verte et bleue et les espaces stratégiques environnementaux

Le PADDUC a identifié des espaces stratégiques environnementaux (ESE) qui ont pour but de préserver les corridors écologiques. Le PADDUC précise que ces terres « ne sont pas strictement inconstructible » (livret3 page 89) et qu'il est possible d'utiliser ces terres à des fins agricoles, si cela est compatible avec le but premier de ces parcelles, c'est-à-dire la préservation de la biodiversité.
Sisco ne compte pas d'espaces stratégiques environnementaux.



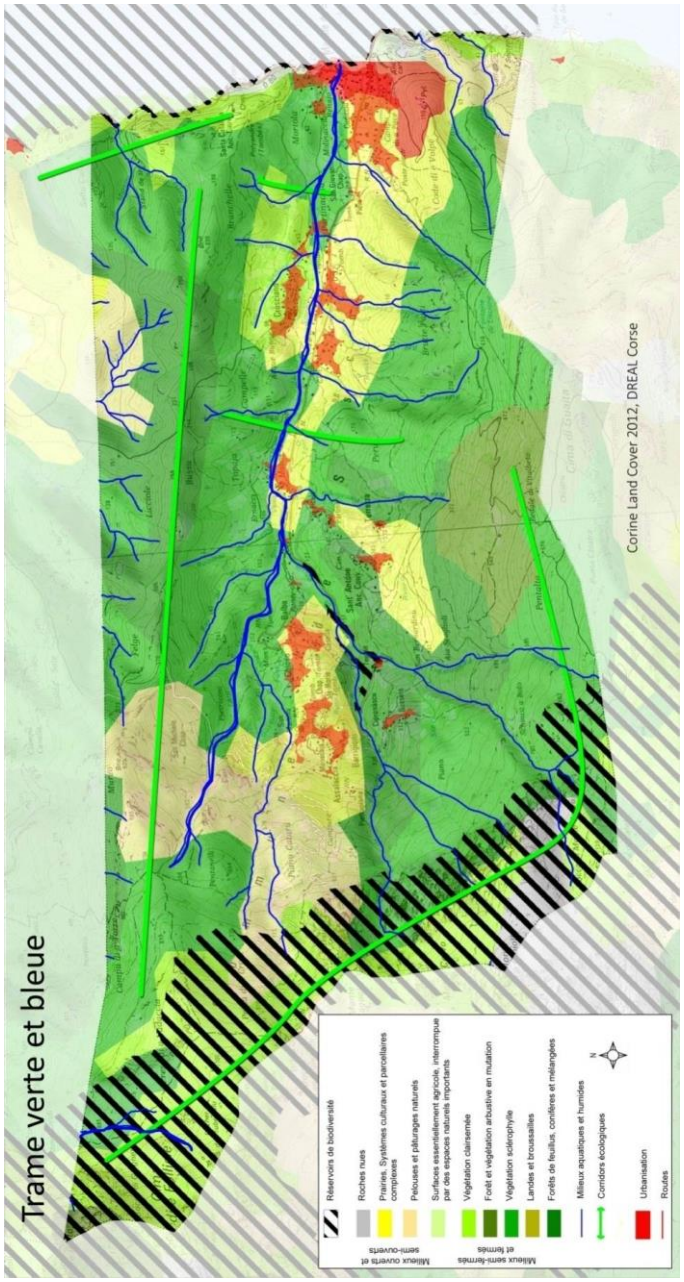
Extrait de la carte des enjeux environnementaux du PADDUC sur la commune de Sisco

Les enjeux de la trame verte et bleue sur Sisco se résument ainsi :

Sous-trame	Enjeux
Milieux ouverts et semi-ouverts	Maintien de l'agriculture et préservation des haies bocagères Maintien des espaces pastoraux de montagne (favorable à l'Aigle royal)
Milieux fermés et semi-fermés	Préservation de l'intégrité des espaces forestiers

	Préservation des boisements des vallons
Milieux aquatiques et humides	Préservation de la fonctionnalité des cours d'eau de la commune ainsi que leurs berges et leurs ripisylves (25 espèces végétales déterminantes, Discoglosse sarde)

Et se traduisent ainsi :



7.5 Les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour la pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Inscrite parmi les éléments centraux de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PADDUC place la préservation des ressources agricoles comme une priorité de premier plan.

A ce titre, et comme le permet le II. de l'Article L.4424-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a délimité des espaces stratégiques pour l'agriculture afin de doubler la production agricole en Corse d'ici 30 ans et de protéger les espaces agricoles de la pression urbaine. Les ESA sont à préserver et le principe général d'inconstructibilité s'impose (excepté les constructions et installations en lien avec l'activité agricole).

La commune de Sisco compte 215 ha d'ESA (soit 9% de la superficie communale). Le PLU classe majoritairement les ESA en zone agricole et naturelle

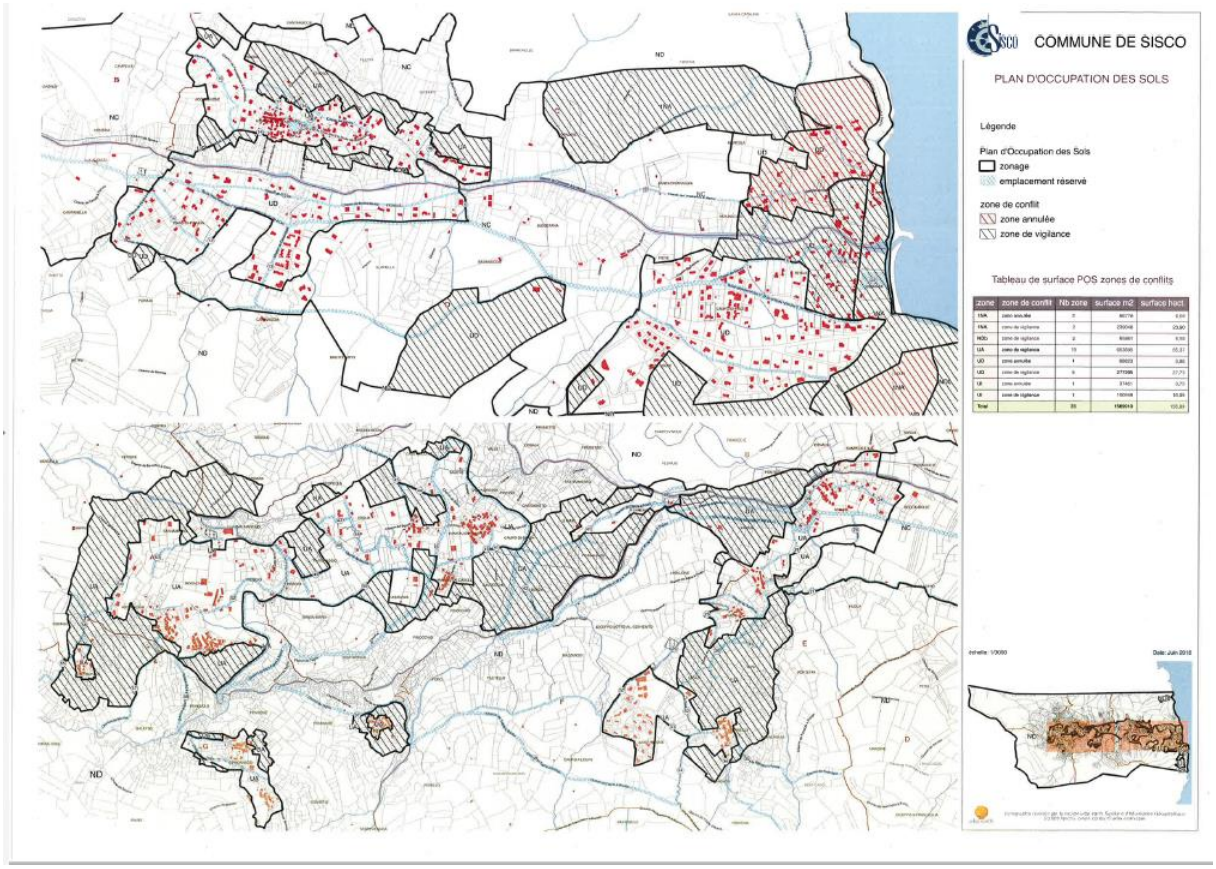
- ⇒ Le PLU propose de classer en Espace Stratégique Agricole une surface totale de 242 hectares en espace stratégique agricole (PADDUC : 215 hectares) et environ 97 hectares supplémentaires en zone agricole pour un total de plus de 338 hectares ;
- ⇒ Le PADDUC a également défini des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) à protéger. Ils peuvent être urbanisés uniquement à la condition qu'il n'y ait plus aucune terre disponible à l'urbanisation. Sisco compte 1777 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (soit 71% de la superficie communale).

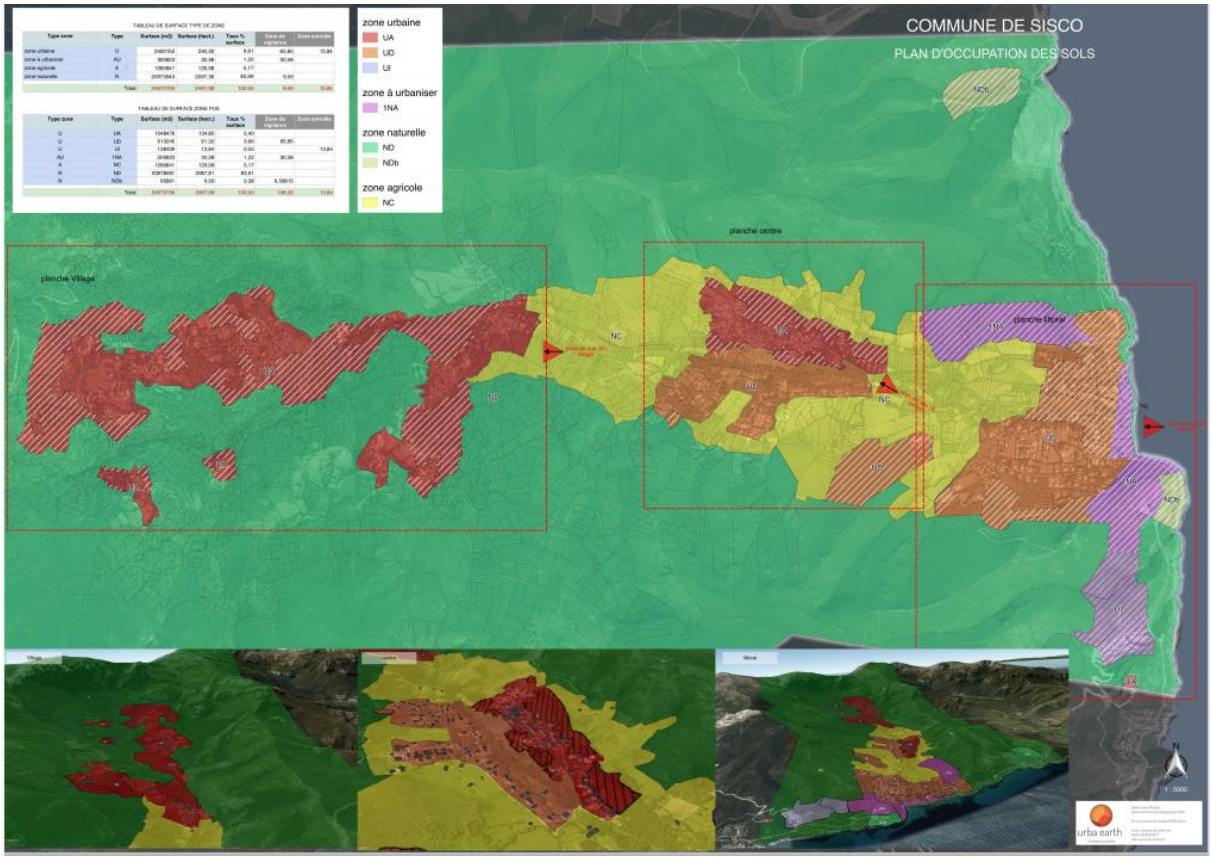
Sur l'ensemble de ces critères, le PLU de la commune de Sisco est compatible avec le PADDUC.

TABLEAU DES SURFACES POS / PLU

1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS		
Type zone	**Surface (hect.)**	**Taux % surface**
zone urbaine	240,02	9,61
zone à urbaniser	30,58	1,22
zone agricole	129,08	5,17
zone naturelle	2097,39	83,99
	2497,08	100





2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Tableau Surface des types PLU		
PLU Type	**surface ha**	**Taux %**
U	76,14	3 %
N	2083,3	83 %
A	338,7	14 %
Total	**2498,2**	**100,00**

Il convient de noter une évolution dans la répartition entre les zones U, A et N avec notamment une réduction de la zone U et une augmentation de la zone A. Ces modifications font suite à l'enquête publique, à l'avis de la CTPENAF et aux remarques des personnes publiques associées

Tableau Surface des zones PLU arrêté					
PLU					
Type	**Zone**	**Nombre zone**	**sum**	**ha**	**Taux %**
A	A	18	642907	64,29	2,57
A	Ai	6	14903	1,49	0,06
A	Ar	2	295758	29,58	1,18
				95,36	3,82
A	Ars	3	354361	35,44	1,42
A	AS	1	322686	32,27	1,29
A	As	23	1557640	155,76	6,24
A	Asi	13	168374	16,84	0,67
				240,31	9,62
N	N	6	17771538	1777,15	71,17
N	NCim	1	5634	0,56	0,02
N	Ncim	2	8398	0,84	0,03
N	Nh	15	136526	13,65	0,55
N	Nhi	2	5980	0,60	0,02
N	Ni	4	196513	19,65	0,79
U	Ni	1	23750	2,37	0,10
N	NL	2	63953	6,40	0,26
N	NLi	1	31216	3,12	0,13
N	Nr	2	2531023	253,10	10,14
				2077,45	83,19
U	UA	12	72309	7,23	0,29
U	UAi	1	7645	0,76	0,03
U	UB	9	166006	16,60	0,66
U	UBi	2	14776	1,48	0,06
U	UC	6	325338	32,53	1,30
U	UCi	4	28453	2,85	0,11

U	UD	5	162710	16,27	0,65
U	UDi	5	34056	3,41	0,14
U	UE	1	29211	2,92	0,12
				84,05	3,37
	Total	**147**		**2497,17**	**100,00**

TABLEAU DES SURFACES PLU APPROUVE							
nature	zone	type	nombre de zones	surface en hectares	surface en m²	surface en Hectares	% de la surface totale
ZONE AGRICOLE	A	A	19	338,7	652381,15	65,2	2,6%
	Ai	A	6		14901,51	1,5	0,1%
	Ar	A	2		295760,13	29,6	1,2%
	Ars	A	2		219872,49	22,0	0,9%
	As	A	27		2023337,84	202,3	8,1%
	Asi	A	17		180321,07	18,0	0,7%
	N	N	7	2083,3	17756322,37	1775,6	71,1%
	NL	N	2		63954,84	6,4	0,3%
	NLi	N	1		31216,73	3,1	0,1%
	Ncim	N	3		15367,89	1,5	0,1%
ZONE NATURELLE	Nh	N	21		188185,78	18,8	0,8%
	Nhi	N	2		19611,88	2,0	0,1%
	Ni	N	4		194263,00	19,4	0,8%
	Ni	N	1		23585,02	2,4	0,1%
	Nr	N	2		2540198,79	254,0	10,2%
ZONE URBAINE	UA	U	12	76,2	76545,57	7,7	0,3%
	UAi	U	2		15291,39	1,5	0,1%
	UB	U	10		143928,64	14,4	0,6%
	UBi	U	2		14775,52	1,5	0,1%
	UC	U	4		298753,24	29,9	1,2%
	UCi	U	4		9270,39	0,9	0,0%
	UD	U	3		150282,84	15,0	0,6%
	UDi	U	3		23565,45	2,4	0,1%
	UE	U	1		29210,58	2,9	0,1%
TOTAL			157	2498,1		2498,1	100,0%

ANALYSE COMPAREE POS / PLU ARRETE / PLU APPROUVE

DIFFERENCE POS / PLU en hectares			
	POS	PLU ARRETE	PLU APPROUVE
Zones agricoles	129	336	338,7
zones constructibles	271	86	76,2
zones naturelles	2097	2075	2083,3

- ⇒ Les zones agricoles progressent de 207 hectares entre le POS et le PLU arrêté puis de 2,7 supplémentaires entre le PLU arrêté et le PLU approuvé pour un total de 338,7 hectares
- ⇒ Les zones constructibles diminuent de 154 hectares entre le POS et le PLU arrêté. Elle diminue encore de 10,2 hectares entre le PLU arrêté et le PLU approuvé
- ⇒ Les zones naturelles diminuent de 22 hectares entre le POS et le PLU arrêté. Elles sont fixées à 2083,3 hectares soit 13,7 hectares de moins qu'au POS. Elles progressent toutefois de 8,3 hectares entre le PLU arrêté et le PLU approuvé.
- ⇒ Les zones constructibles du POS représentaient 271 hectares au total soit 10,8 % de la commune.
- ⇒ Le PLU arrêté a proposé, en zone constructible, 86 hectares, le PLU approuvé définit 76,2 hectares de zone U soit 3 % du territoire communal
- ⇒ Après report de l'ensemble des contraintes et application du règlement de chaque zone, le foncier disponible, à la date du PLU, s'établit à un total inférieur à 12 hectares.
- ⇒ Sur 76,2 hectares en zone U :
  - 2,92 concerne la seule zone UE qui correspond à un lotissement en cours
  - 9,2 hectares sont relatifs aux hameaux de Sisco
  - 16,9 hectares concernent les zones d'extension des hameaux et comportent un nombreux bâti
  - 6,3 des zones U sont affectées par un aléa inondation
- ⇒ Le PLU classe 242,3 hectares en espace stratégique agricole (PADDUC : 215 hectares) soit 37,2 hectares supplémentaires.
- ⇒ Le PLU classe également 95,7 hectares supplémentaires en zone A soit un total des zones agricoles de 338 hectares