

Approuvé par le Préfet
du 21 ao 19007
Pour le Préfet

Conseil municipal du 8 Septembre 2007

Le Sous-Préfet

Dominique-Nicolas JANE



Conca
Corse du Sud

Mars 2007

Carte Communale

Rapport de présentation

Partie II

Justification des choix

Impact sur l'environnement

Phase enquête publique

Harmonie Conseil Développement Local - BP 27 - 20166 PORTICCIO

Sous-Prefecture de Sartène

19 SEP. 2007

Arrivé le N° **734**



Sommaire

CHOIX RETENUS ET MESURES COMPENSATOIRES INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

Justification des choix de zonage

Contexte et perspectives communales

Contexte local

Conca est située sur la côte des nacres, à moins de 18Kms de Porto-Vecchio. Un vaste territoire d'une superficie de 7796ha (75% de montagnes), qui touche les communes limitrophes de Zonza, Sari-Solenzara et de Serra-di-Scopamene.

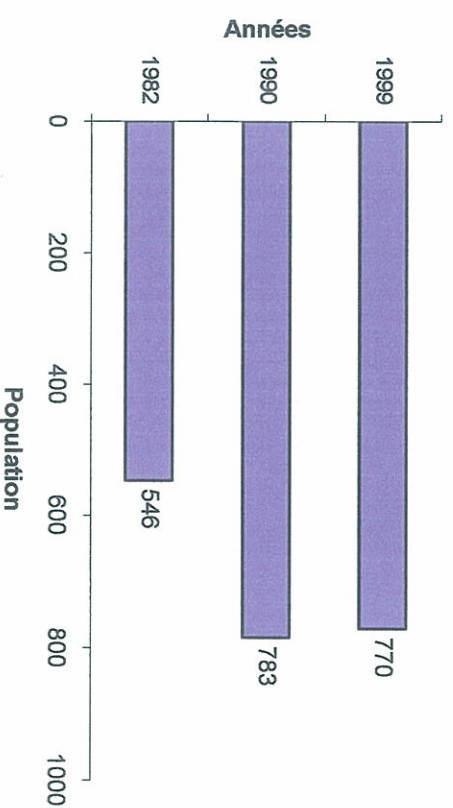
Membre de la communauté de communes de la côte des nacres (arrêté n°04.0736) avec Sari-Solenzara et Solaro, membre du Sivom du Cavu (AEP, assainissement, déchets) et membre du PNRC, Conca a connu de profondes mutations ces 50 dernières années en terme de démographie, d'économie et d'urbanisme.

La commune s'est vidée de sa population suite à l'exode rural de l'après guerre qui s'est prolongé durant les années 1960-1970. En effet on a pu observer un glissement des populations vers la frange littorale et les bassins d'emplois des villes et des stations touristiques telles que Porto-Vecchio, Pinarello-Lecci, Tarcu-Favone, Solenzara... La population active a progressivement disparu du chef-lieu, laissant le village aux anciens et aux randonneurs du GR 20. La pyramide des âges s'est alors inversée et le renouvellement de la population sérieusement compromis.

A l'inverse, sur le littoral, la pression foncière et immobilière est telle, que la progression de la nappe urbanisée a été sans précédent depuis les années 1980-2000. Essentiellement composée de constructions pavillonnaires résidentielles pour la plupart secondaires, particulièrement consommatrices d'espace sur un milieu sensible (espace littoral, espaces remarquables, boisements...) aux opportunités de développement réduites. Deux petites stations balnéaires, Tarcu et Favone se sont développées sur les arrières-plages et sur l'arrière-pays littoral. Quelques services, petits commerces de proximité et des structures d'hébergement touristique se sont implantés entre les résidences, les lotissements et les petits immeubles de locations estivales. Au-delà, quelques pavillons et groupements de constructions parsèment çà et là les abords de la RN 198.

Sur la zone intermédiaire de Pirelli-pont de Puciella, entre le littoral et le village, en périphérie immédiate du bourg centre de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio, sur des terrains agricoles en déprise, s'est développée de façon spontanée une urbanisation pavillonnaire inorganisée, non structurée, sans espaces publics, sans voirie adaptée, sans maillage des accès et des VRD et sans mixité des formes de l'habitat. Ce secteur est voué à se développer, notamment pour les populations permanentes, avec un foncier plus accessible pour les jeunes ménages, les actifs et les familles aux revenus modérés. En outre, la zone de Pirelli-Pont de Puciella est à moins de 15 minutes de Porto-Vecchio, située sur la deuxième couronne périurbaine de la ville centre et de la zone de chalandises.

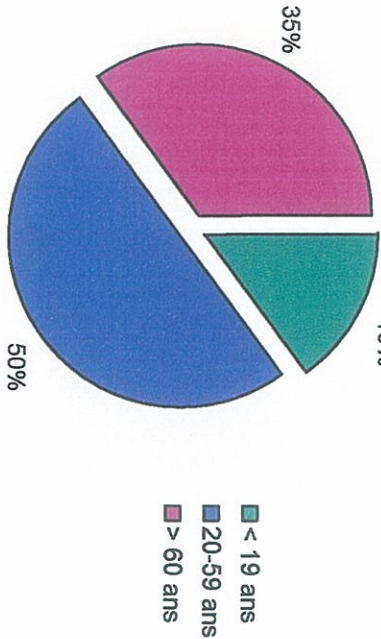
Evolution de la population, commune de Conca



La population permanente tend à se stabiliser, voir se réduire de 1,6% entre 1990 et 1999. Alors qu'elle s'est accrue de 41% entre 1982 et 1999. Cette période correspond aux grandes opérations immobilières sur le

littoral, notamment sur Fautea, Tarcu et Favone. Aussi la densité de population est faible (10hab./km² contre 20 pour la région Corse), compte tenu d'un territoire difficile en terme de déterminisme géographique (relief, mesures de protections, forêts...).

Structure par âge de la population de Conca en 1999



Seulement **15% de la population a moins de 19 ans**, soit un recul de 29% de cette tranche d'âge sur la période intercensitaire. Alors que la tranche des plus de 60 ans a augmenté de 13% sur la même période.

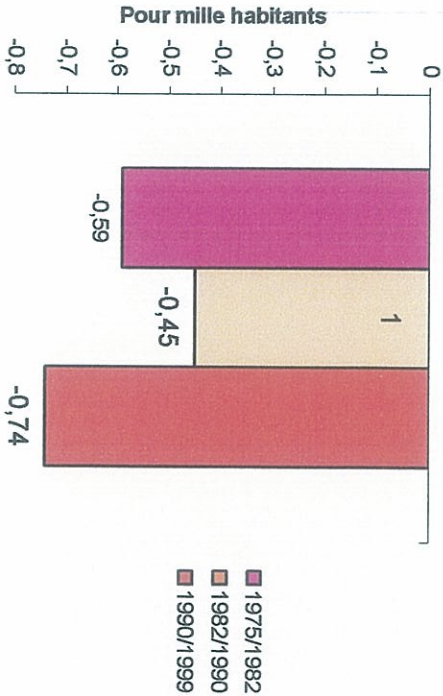
58,3% des ménages sont constitués d'une à deux personnes (soit 257 ménages sur 359). Ce qui révèle les phénomènes de décohabitation, de veuvage et de recul de 54% de la place qu'occupent les familles nombreuses.

Evolution régressive du solde naturel sur la commune de Conca

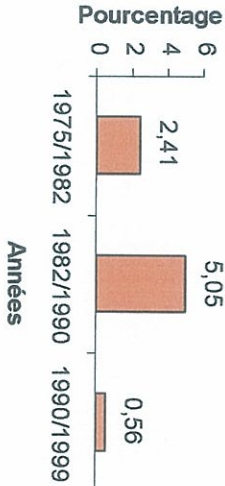
	1982/1990	1990/1999	1982/1999
Taux de natalité	+ 10,7 p. 1000	+ 7,0 p. 1000	+ 8,9 p. 1000
Taux de mortalité	+ 15,2 p. 1000	+ 14,4 p. 1000	+ 14,8 p. 1000

Le solde naturel sur Conca entre 1982 et 1999 est **négatif** et représente **une chute de 39% !**

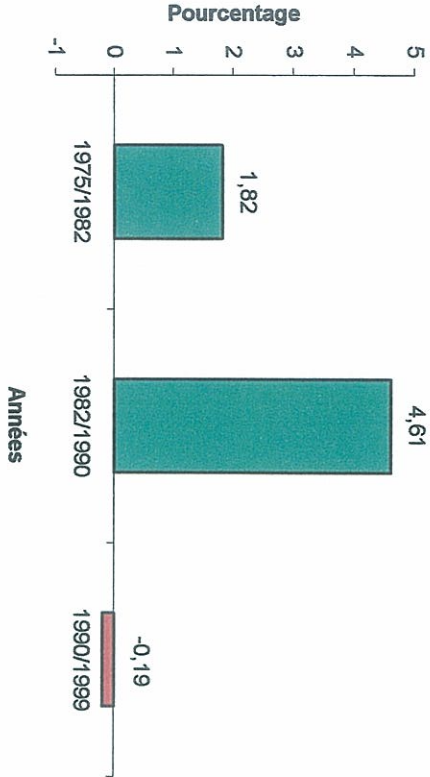
Taux de variation du mouvement naturel, commune de Conca



Taux de variation du slde migratoire, commune de Conca



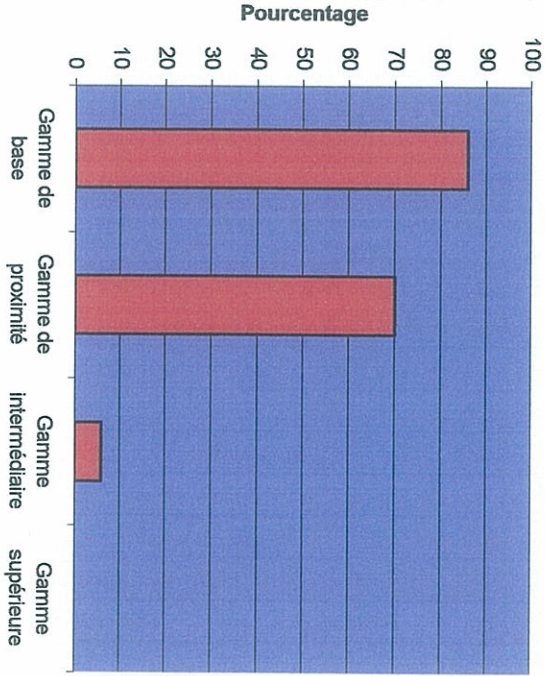
Taux de variation annuel, commune de Conca



Si le taux de variation annuel a été supérieur à 4,61% l'an entre 1982 et 1990, ce qui correspond aux grandes opérations immobilières sur le littoral et notamment sur Favone et Tarco, sur la dernière période intercensitaire, la population permanente de Conca tend à régresser légèrement, dû à un solde migratoire faible et un solde naturel négatif. Force est de constater que le village semble trop excentré des bassins d'emploi et des zones de chalandises, contrairement au littoral qui bénéficie de la RN198, axe structurant. Toutefois, le coût du foncier est trop élevé pour les jeunes ménages et les actifs, si bien que la commune devient moins attractive pour ce type de population. C'est pourquoi, il est essentiel pour Conca d'étendre des zones d'urbanisations sur des terrains qui ont une valeur foncière moindre que sur le littoral et suffisamment proches de la ville moteur et des bassins de vie.

Aussi, l'économie du de XXI^e siècle n'est plus celle début du XX^e siècle essentiellement basée sur l'agriculture, la polyculture familiale et l'artisanat. Le développement des transports et voies de communication, des modes de déplacement, de la notion de rendement, de concurrence, d'ouverture des marchés, la société des loisirs et le tourisme ont entraîné des modifications profondes dans les modes et les genres de vie et dans les formes d'occupation de l'espace.

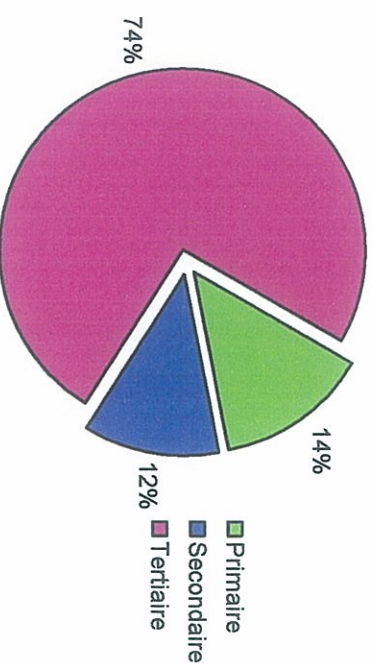
Proportion des équipements de référence commune de Conca



Le taux d'équipement semble satisfaisant (0,4 base 1) mais inégalement réparti sur le territoire. En effet, les équipements se concentrent pour la plupart sur Tarco et dans une moindre mesure sur Favone. Si le village regroupe l'ensemble des services publics, les petits commerces de proximité manquent. Alors que le secteur de Pirelli-Pont de

Purcilla profite des commodités et des services de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio. La zone d'activités de Porto-Vecchio, à moins de 15 Kms, absorbe les flux des communes périurbaines en terme de services de la gamme intermédiaire et de la gamme supérieure.

Répartition des secteurs d'activité sur Conca



Ainsi, un déséquilibre apparaît dans la **répartition des secteurs d'activités** avec une hypertrophie du tertiaire qui révèle la place des services et du tourisme dans l'économie locale. Une activité saisonnière qui tend à s'étendre progressivement. Si bien que certains petits commerces, restaurants restent ouverts dès lors à l'année, ce qui est susceptible d'attirer de nouveaux migrants sur la commune et notamment une population permanente travaillant sur Porto-Vecchio.

La déprise agricole se poursuit et la SAU (surface agricole utile) se réduit comme une peau de chagrin, sur la rive gauche du Cavu, progressivement grignotée par la friche et à terme par l'urbanisation résidentielle.

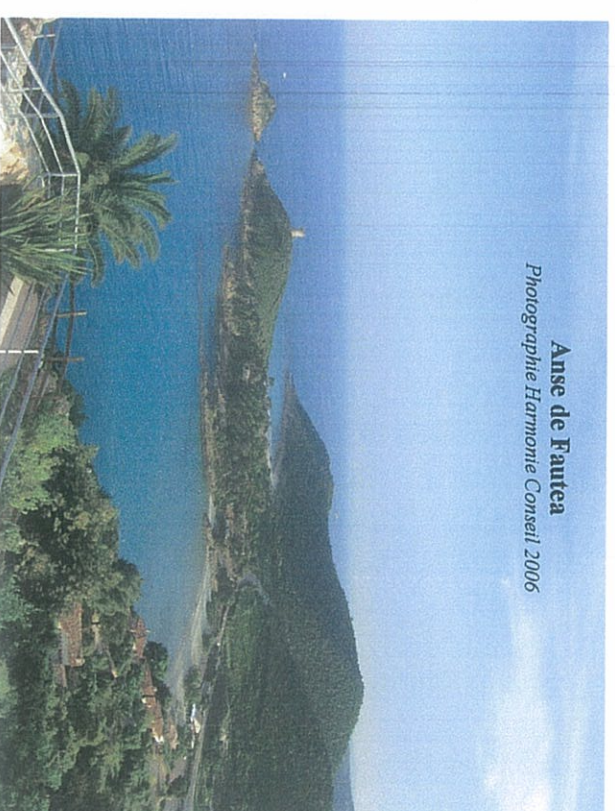
Le secteur secondaire, à tendance artisanal se maintient et se renforce, notamment avec les petites entreprises familiales du bâtiment qui s'adaptent au marché de la construction qui est bien implanté sur la micro-

région de l'extrême sud et en l'occurrence sur Conca-Solenzara-Sainte-Lucie.

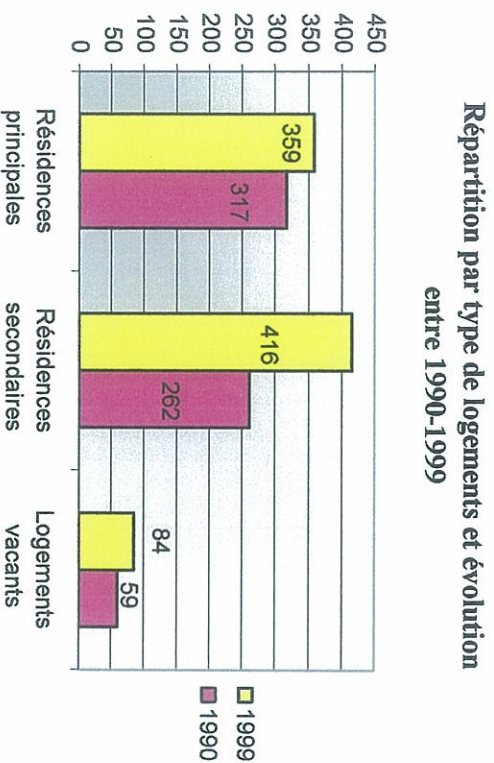
La commune de Conca s'inscrit à la lisière de la première région touristique de Corse que constitue l'extrême sud (22% de l'offre régionale selon l'ATC) avec plus de **4 lits touristique par habitant**.

En effet, la place du tourisme est prépondérante tant sur les emplois directs qu'indirects (services, petits commerces, hébergements, restauration...). L'offre en hébergements touristiques est multiple et variée et particulièrement bien développée sur le littoral et la côte des nacres (gîtes, chambres d'hôtes, campings, hôtels, résidences de vacances, résidences secondaires) avec une capacité de lits élevée.

Un tourisme hétérogène et complémentaire : tourisme vert et de découverte sur le village qui profite du GR20, tourisme de passage et/ou balnéaire sur la frange littorale.



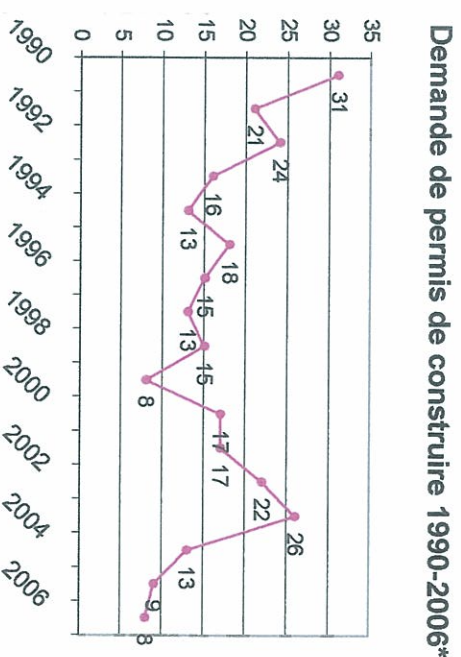
Le parc immobilier a connu une forte progression durant la dernière période intercensitaire de 1990 à 1999. Cette augmentation de l'ensemble des logements est bien plus favorable au littoral.



Les principaux constats à retenir :

- +35% d'augmentation du parc immobilier, 859 logements en 1999.
- 58% de résidences secondaires, (+59% entre 1990 et 1999).
- +13% de plus de résidences principales.

L'accélération des dynamiques périurbaines autour de Porto-Vecchio et la destination touristique Sud confortée année après année expliquent les grandes tendances de l'évolution du parc de logements : une demande accrue dans la ville centre et l'inflation des prix provoquent le glissement de la demande vers la périphérie dont Conca.



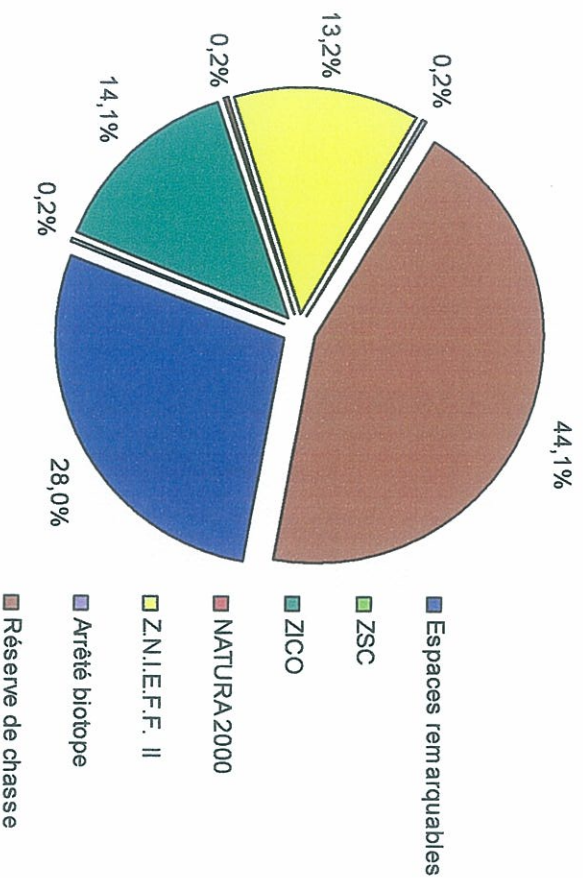
Le graphique ci-dessus détaille la dynamique de l'urbanisme sur Conca ces 15 dernières années. On constate que plus de 276 permis de construire ont été accordé sur Conca en plus de 15 ans soit environ **17 permis par an**. De plus les demandes concernent généralement des constructions secondaires situées sur la frange littorale.

Environnement et mesures de protection.

Les mesures de protection de l'environnement - hors espaces boisés classés - représentent environ 1971ha soit 25% de la surface totale de la commune de Conca. L'ensemble des espaces protégés est d'autant plus étendu que près de 75% du territoire est couvert par des massifs montagneux. Si bien que les opportunités de développement de la nappe urbanisée sont donc particulièrement réduites et bien délimitées par les

mesures de protection de l'environnement et le déterminisme géomorphologique.

Mesures de protection de l'environnement, commune de Conca



Le territoire est particulièrement sensible quant à la qualité de ses paysages et leur diversité, entre littoral et massifs montagnards si bien que les mesures de protection de l'environnement sont multiples et révèlent

cette richesse qui constitue entre autres la vitrine et la qualité du cadre de vie de Conca :

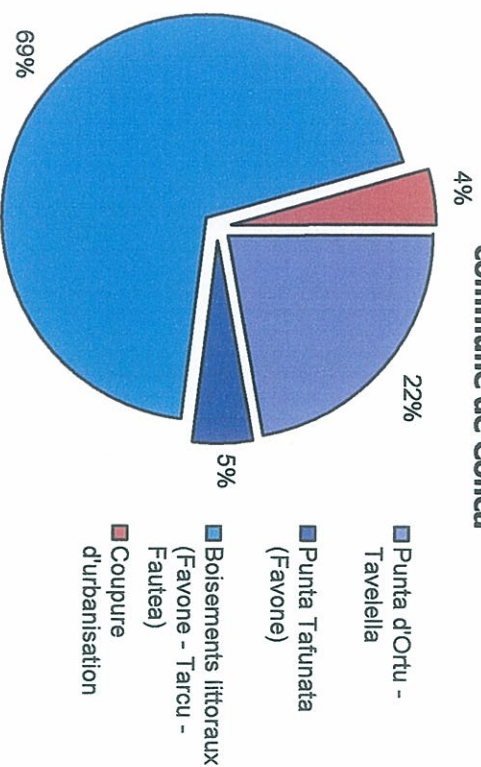
- Z.N.I.E.F.F.II des "crêtes et hauts versants de Bavella" (n° 1001137) dont 468ha sur Conca.
- 5 massifs forestiers qui couvrent près de 53% du territoire (forêts de Zonza, de Bavella-Sambucco, de Conca, de l'Ospedale et de Bavella).
- Espaces boisés classés (4354 ha) soit 56% de la surface totale du territoire (95% des EBC couvrent les forêts soumises au régime forestier).
- Les Zones d'Intérêt Communautaire (ZICO), directive 79/4009 CEE, "forêt domaniale de Bavella et de l'Ospedale" (n°NCS 04) dont 943ha sur Conca.
- Arrêté biotope (article R 221-2 et loi du 10 juillet 1976) de "la punta Calcinà" devenu site NATURA 2000 conformément aux dispositions de la directive 92/43 du 21 mai 1992 par décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001. L'objectif étant de protéger une espace floristique menacée : la basia insularis.
- Les espaces remarquables relevant des prescriptions de la loi littoral et de l'article L 146.6 du code de l'urbanisme couvrant essentiellement les boisements littoraux (suberaies et ripisylves).

Conca est également concernée par deux types de **risques naturels** :

- Le risque incendies de forêts qui a fait des ravages sur la commune, notamment dans les années 1980-1990 avec plus de 5837ha parcourus par les flammes en moins de 30 ans (source Prométhée) soit environ l'équivalent de 75% du territoire, sans occulter la récurrence des incendies sur l'arrière-pays et la frange littorale (anciens parcours, pression foncière, secteurs urbanisés, RN 198...).

- Le risque inondation sur 3 secteurs (Cavu, Tarcu, Cicoellu-Tafunata) inscrits au titre de PPRI opposables dont deux en cours de révision (Tarcu et Cicoellu-T>afunata).

Espaces remarquables atlas littoral



Pour anticiper, la commune de Conca ne souhaite pas se laisser dépasser par cette situation. Pour cela, elle envisage de profiter de ses atouts, en l'occurrence de :

- Sa proximité du bassin d'emplois et de la zone de chalandises de Porto-Vecchio (18kms) et des stations balnéaires de Pinarello et de Solenzara.
- De la RN 198, axe structurant.
- Du port de Porto-Vecchio.
- De l'aéroport de Figari.
- De sa qualité de vie.
- Du site naturel que constitue la côte des nacres et l'Alta Rocca.

- De la qualité du climat, en zone d'abri, exposée sud-est.
- De sa position au nord de l'extrême sud, première région touristique de Corse.
- De sa frange littorale.
- Le terminus du GR20.
- La politique de réhabilitation du petit patrimoine vernaculaire encouragée par PNRC.
- De la diversité des hébergements touristiques.

La conjoncture en France en Corse en particulier peut permettre à la commune de Conca d'anticiper et de donner une solution positive toute proportion gardée dans le développement socio-économique de la micro-région. En effet, le **coût du foncier** est devenu inaccessible pour les jeunes ménages et les foyers à revenus modérés, notamment sur la frange littorale et sur Porto-Vecchio. L'**accès à la propriété** semble de plus en plus difficile pour des raisons économiques mais également d'urbanisme où l'offre est particulièrement limitée rapportée à une demande toujours plus importante, sans escompter le poids des résidences secondaires qui tronque la réalité. Quant aux **logements** disponibles, le marché est saturé, si bien que les collectivités comme les porteurs de projets privés ne sont pas en mesure de satisfaire la **demande exponentielle**. Aussi, la loi SRU impose aux communes la mixité des formes de l'habitat. Hors, très peu de collectivités respectent cette doctrine. Pourtant c'est vers cette orientation que réside pour partie la solution du renouvellement d'une population vieillissante par l'attrait de jeunes ménages et d'actifs, moteur économique et démographique. S'engager dans cette direction, c'est anticiper sur l'avenir et parier sur un développement harmonieux, équilibré, dans un objectif économique et de mixité sociale.

Anse de Favone



Objectif socio-démographique : accroître de façon maîtrisée la population et encourager l'accès à la propriété et le développement du tourisme

La commune souhaiterait par le biais de sa carte communale attirer de nouveaux ménages sur son territoire afin de dynamiser le renouvellement démographique et d'assurer son développement socio-économique, notamment en terme de services à la population et d'équipements touristiques. Pour cela elle envisage :

- **Le développement et la densification de la nappe urbanisée de Favone.** Il s'agit de renforcer cette petite station balnéaire de façon intégrée à l'environnement. L'objectif est de soutenir les opérations immobilières de qualité dans un souci de mixité des formes de l'habitat, d'urbanisme écologique et de développement durable : pavillonnaire résidentiel, petit collectif, hôtellerie, services et petits commerces de proximité.
- **La poursuite du développement de la petite station touristique de Tarcu.** Structurer et renforcer la nappe urbanisée de Tarcu avec sa centralité en arrière-plage, ses services et petits commerces, ses hébergements touristiques, ses résidences pavillonnaires, ses lotissements. Permettre également la réalisation de projets immobiliers, entre autres la réalisation d'appartements où réside une forte demande, tant des estivants que de la population locale travaillant sur la commune, Solenzara, Sainte-Lucie ou Porto-Vecchio.
- **Etendre et densifier de façon mesurée les groupements de constructions de Cervoniccia-Carabona.** Compte tenu d'un déterminisme naturel (pentes, boisements) et réglementaire (loi littoral, espaces remarquables, amendement Dupont) forts, les opportunités de constructibilité sont limitées et ne laissent pas la place pour réaliser des opérations d'aménagement groupé, seul un lotissement communal est envisagé sur ce secteur. Ailleurs, en retrait de 75m. de la RN 198, quelques pavillons individuels seront

autorisés suivant le périmètre constructible de la carte communale. Force est de constater que les accès sur la RN ne devront pas être multipliés pour des raisons de sécurité, si bien que la desserte des parcelles situées en retrait se fera soit par les voies existantes, soit par un maillage interne raccordé aux accès existants.

- **Le développement maîtrisé de Figa :** Pour les mêmes raisons que Cervoniccia-Carabona, le développement du secteur de Figa sera réduit à quelques constructions pavillonnaires venant densifier la nappe existante sans pour autant l'étendre. Ce secteur profite de l'axe structurant que constitue la RN 198 qui rapproche les hameaux de la frange littorale à la ville centre de Porto-Vecchio.

- **Maintenir le secteur d'habitat résidentiel de Fautea.** Le secteur est saturé, si bien que la topographie et les contours des espaces remarquables ne permettent pas d'étendre le périmètre de constructibilité sur la zone. L'objectif est de permettre l'extension mesurée des constructions existantes et la densification de la zone sur les quelques parcelles résiduelles sans pour autant l'étendre, dans un souci de protection d'un site de qualité et d'un environnement sensible.

- **Renforcer, étendre et structurer la nappe urbanisée de Pirelli-Aria Mezzana.** Ce secteur d'urbanisation spontanée constitue le pendant de la périphérie de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio (Tinuta, Pirelli, Fiuirinu). Il s'agit là de renforcer les VRD, de créer des espaces publics afin de mettre à disposition des terrains accessibles aux ménages à revenus modérés. Autre atout, la proximité immédiate de Sainte-Lucie, de ses services publics et commerces de proximité. Enfin, sa position sur la seconde couronne périurbaine de Porto-Vecchio bassin d'emplois et zone de chalandises, drainé par la RN 198 qui rapproche le site à moins de 15mn. de la ville centre. Aussi, les faibles pentes et une couverture du secteur à court terme (2007-2008) par un réseau d'assainissement collectif va permettre de densifier la zone et de

diversifier les formes de l'habitat avec notamment la réalisation de zones résidentielles pavillonnaires et de petits collectifs (appartements, lotissements) dans un souci d'économie de l'espace foncier disponible ouvert à la constructibilité et de mixité sociale.

- **Renforcer et maîtriser l'extension du groupe de constructions du pont de Purciella.** Il ne s'agit pas là d'entendre la zone d'urbanisation mais de la contenir, sur un périmètre limité et bien défini entre les fortes pentes situées à l'est, la zone inondable du PPRI du Cavu au sud, les boisements et les terrains à potentialité agricole au nord. La proximité de la rivière, milieu sensible et le maintien des systèmes d'assainissement autonome ne permettent pas de densifier la zone, ni d'accueillir des structures d'habitat collectif tels que des appartements ou des lotissements d'habitat résidentiel caractérisés par un découpage géométrique de petites parcelles. Il s'agit là d'inscrire les constructions existantes dans le périmètre constructible de la carte communale et de permettre la constructibilité sur les quelques parcelles résiduelles incluses dans la zone. Donner quelques opportunités foncières à la constructibilité dans un secteur où la demande est forte, notamment concernant l'accès à la propriété et le logement des populations permanentes.

- **Préserver la qualité architecturale traditionnelle du village** ainsi que la qualité du cadre de vie (espaces publics, patrimoine vernaculaire, assainissement collectif, terrasses et restanques plantées de petits vergers...). Il s'agit de limiter la constructibilité en proximité immédiate du village et de ses hameaux afin de préserver son identité et de préserver la sensibilité et la morphologie traditionnelles du bourg. La commune de Conca souhaite par là même accompagner les projets de rénovation, d'extension ou de construction par la mise à disposition du public et des porteurs de projets d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères. Au-delà, il s'agit de permettre aux populations locales d'accéder à la propriété privée, ainsi qu'aux

ménages ayant un revenu modéré de s'installer sur le village, avec un foncier plus accessible, dans un site protégé et de qualité, au sein d'un écrin de verdure. Autre objectif, profiter du tourisme vert et du tourisme de découverte drainé entre autres par la présence du GR20 pour développer et renforcer l'activité hôtelière, la restauration et les hébergements touristiques en général (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, résidences, appartements et locations estivales...).

Le renforcement de la construction sur ces différents sites est un moyen de retenir les familles qui migrent sur d'autres territoires à la recherche de terrains constructibles afin d'y bâtir leur résidence principale. Force est de constater que sur la commune de Conca, les résidences secondaires représentent plus de 58% de l'ensemble du parc de constructions. Un chiffre qui encourage la commune à engager des efforts pour se doter de moyens qui renforcent son image et son cadre de vie afin d'accroître la proportion de résidences permanentes sur le territoire.

D'autre part, ce nouvel élan pour la commune de Conca que constitue la réalisation de son document d'urbanisme, en l'occurrence la carte communale, tend à résoudre pour partie le problème de l'accès à la propriété des jeunes ménages et à combler le déficit et les opportunités en logements collectifs de la Corse et de l'extrême sud en particulier. Il s'agit de renouveler la population communale en dynamisant la structure démographique de Conca.

Ci-contre :

Ruelle du village
Photographie Harmonie Conseil 2006



Objectif économique : créer des emplois, maintenir l'activité agricole et développer les tourisimes

La commune de Conca encourage les porteurs de projets privés pour le développement de petits commerces de proximité et les services à la population notamment sur les secteurs de Favone, Tarcu et sur le village. Elle souhaite également renforcer et consolider l'activité touristique en soutenant la diversité des hébergements touristiques et en intégrant les projets connus de complexes résidentiels sur Tarcu et Favone dans le périmètre des zones constructibles de la carte communale. Le tourisme vert sera renforcé sur le village avec l'ouverture de nouveaux terrains constructibles qui pourront accueillir et renforcer les structures d'hébergement, compte tenu de nombre de randonneurs que draine le GR20 et les répercussions constatées sur l'économie locale.

Le développement et le renforcement de la sylviculture sur l'arrière-pays montagnard et les massifs forestiers constitue une autre opportunité de développement économique pour la commune. L'objectif serait d'exploiter les essences nobles pour la construction (charpentes) et les boisements de chênes pour le bois de chauffage, dans un souci de développement durable et d'énergie renouvelable. Aussi, les suberaies littorales constituent un atout évident. Une filière sous-développée en Corse qui na pas reçu le soutien de la collectivité malgré le fort potentiel que constitue ce matériau de qualité, notamment pour l'isolation et l'artisanat.

Enfin, la carte communale souhaite protéger les terrains agricoles et à forte potentialité agricole situés sur le village, le pont du Purcilella et sur la rive gauche du Cavu (arrière-pays de Sainte-Lucie-Pirelli). Ces terrains participent à la qualité des paysages de la basse vallée du Cavu et du village et constituent de véritables coupe-feu protégeant les différentes zones urbanisées du secteur (village, Pirelli).

Objectif environnemental : Préserver les boisements et lutter contre les incendies de forêt

La commune de Conca souhaite préserver de la progression de la nappe urbanisée les boisements de chênes (yeuseraies et suberaies) les pinèdes de montagne, et les ripisylves par le biais du zonage du document d'urbanisme qui respecte les contours de ce manteau naturel.

En outre la commune de Conca restera particulièrement vigilante quant à :

- La maintenance et l'alimentation pérenne des bouches à incendie sur les hameaux et le village.
- La gestion des coupe-feu.
- La maintenance des cuves et pistes DFCI.
- L'application du débroussaillage légal
- L'application des contrôles sur les zones constructibles et celles situées en périphérie directe des zones urbanisées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces éléments et ces mesures constituent un moyen réel qui a fait ses preuves pour lutter et de prévenir la progression des incendies de forêt qui ont déjà fait des ravages dans un proche passé (années 1980-1990).

Lecture spatiale des objectifs en terme d'urbanisation

Conca est soumise à la loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne dite "**loi montagne**". L'objectif premier en terme d'habitat est de permettre la constructibilité en continuité du bâti existant (article L 145.3 et suivants du code de l'urbanisme) et de préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières. D'autre part, les paysages et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard doivent être préservés.

La commune de Conca est également soumise à la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la valorisation du littoral dite "**loi littoral**" (articles L 146.1 à L 146.6 du code de l'urbanisme). Les objectifs sont multiples :

- Préservation des espaces marins et terrestres sensibles nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- Aménagement des sites pour l'accueil et la sensibilisation du public.
- Mise en valeur et gestion des sites naturels.
- Les espaces naturels doivent être protégés d'une progression éventuelle de la nappe urbanisée.
- Equilibre de l'urbanisation vis-à-vis des espaces naturels sensibles littoraux.
- Non constructibilité sur la bande des 100m. hors zone urbanisée.
- Extension limitée de l'urbanisation sur les espaces proches du rivage.
- Extension de l'urbanisation en continuité.
- Notion de hameau nouveau intégré à l'environnement.
- Servitude de passage de 3m. le long du rivage assurant la continuité du cheminement piétonnier et le libre accès à la mer afin de relier la voirie à la mer en l'absence de voie publique située à moins de 500m. du rivage.

« *Les espaces naturels remarquables et les espaces proches du rivage relevant des articles L146-6 et R146-1 du code de l'urbanisme constituent un des éléments essentiels de la loi du littoral. Ces espaces devront faire l'objet de précautions, de préservation ou de protection. Il importe dès lors d'adapter les mesures de préservation et de protection à chaque catégorie d'espace sachant que la protection relevant de l'article L 146-6 est la plus restrictive. Les coupures d'urbanisation expriment une volonté d'aménagement visant à éviter une urbanisation linéaire le long du littoral. L'identification de telles coupures concerne certains espaces agglomérés dans lesquels la fonction de coupure d'urbanisation peut être plus importante par sa fonction que sa dimension. Elle porte aussi sur les **espaces littoraux naturels** dans lesquels les coupures d'urbanisation peuvent avoir une fonction de structuration de l'armature urbaine.* »¹

¹ Source : Direction Départementale de l'Équipement de Corse-du-Sud in Atlas Loi Littoral

« En application du premier alinéa de l'article L146-6, sont préservées... :

- ✓ ...*Les plages et les lidos...les falaises et abords de celles-ci*
- ✓ *Les forêts et zones boisées proche du rivage de la mer...*
- ✓ *Les parties naturelles...des rias et abers, caps,*
- ✓ *Les zones humides et milieux temporairement immergés,*
- ✓ *...Les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignées par la directive européenne n°79,409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages,*
- ✓ *Les parties naturelles des sites inscrits ou classés, en application de la loi du 2 mai 1930...*
- ✓ *Les formations géologiques particulières... ou les accidents géologiques remarquables. »*

Le paysage urbanisé de Conca se décompose en 8 unités distinctes :

- Le village traditionnel de Conca
- Le groupement de constructions du pont de Purciella
- La nappe urbanisée de Pirelli
- Le hameau contemporain de Fautea
- Le groupement de constructions pavillonnaires de Figa
- Le groupement de constructions pavillonnaires de Cervonicia-Carabona
- La petite station touristique de Tarcu
- La petite station balnéaire de Favone

Sur **le village** la structure bâtie a bien été préservée. On observe, des constructions traditionnelles moyennes, dites maisons familiales, en pierres de granite ou en schiste, généralement enduites à la chaux, élevées sur plusieurs étages (3 à 4 niveaux). Les bâtiments sont sobres, sans décrochés, alignés le long des ruelles. Quelques petits jardins privatifs, restanques plantées de fruitiers et/ou de petits potagers et des

terrasses ombragées sous des tonnelles, s'étagent sur les façades secondaires. Les ouvertures sont plus hautes que larges et réduites, les toits sont en tuiles canal vieilles. Les menuiseries sont généralement traditionnelles, héritées du savoir faire des anciens, les volets persiennés. Il s'agit d'un village tas présentant une urbanisation groupée en quartiers et hameaux autour de ruelles piétonnes étroites, de placettes, de fours à pains ou de fontaines.

La desserte des différents quartiers se fait aisément par une voirie enrobée accessible aux véhicules de secours et aux brancardes.

Des terrasses et jardins de polyculture familiale ceinturent le village. Certaines ont été abandonnées, d'autres ont laissé place à de nouvelles constructions. En contrebas du village s'étire une suberaie qui accueille le visiteur venu du littoral. Un écrin de verdure révèle une yeuseraie évoluée ceinturant le village et ses hameaux en amont, transition avec les massifs montagnards et forestiers de l'arrière-pays.

Ainsi, il est recommandé sur ces quartiers des respecter l'ambiance chère aux villages corses telle qu'elle vient d'être décrite. Toutefois, force est de constater que compte tenu de la morphologie du village, des caractéristiques du foncier (morcellement, indivision...) et du déterminisme naturel (pentes, boisements, ruisseaux), les opportunités d'extension de l'aire urbanisée seront limitées.

Le groupement de constructions du pont de Purciella s'étire de part et d'autre de la RD 168 qui mène au village, face au hameau de Taglio Rosso (commune de Zonza-Sainte-Lucie de Porto-Vecchio). Ce hameau se limite à une dizaine de constructions.

Les opportunités d'extension de l'aire urbanisée sont relativement réduites compte tenu de la présence à proximité immédiate de la zone inondable du Cavu (PPRI), de la présence d'un site archéologique (chapelle ruinée de Sainte-Lucie), de terrains agricoles (parcours), du massif forestier d'Albarellu (forêt domaniale de l'Ospedale) et des terrains pentus de Purciella, au nord-est.

Le constructions pavillonnaires de Pirelli révèlent l'extension contemporaine et spontanée du bourg centre de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio sur des friches et des terrains agricoles en déprise.

Aujourd'hui ce secteur se caractérise par un espace inorganisé de pavillons contemporains, de type néo provençal, qui se sont implantés au gré des opportunités foncières au cœur d'un maquis dense et de cistaies (essences pyrophytes) qui les exposent à un risque élevé d'incendie. Certaines constructions sont encore seulement desservies par des pistes.

Ce secteur constitue une opportunité et un enjeu dans le développement de la commune. En effet, Pirelli est situé sur l'arrière-pays littoral, à moins de 15mn. de la ville centre, zone de chalandises et bassin d'emplois, sur la seconde couronne périurbaine de Porto-Vecchio. L'objectif de la carte communale est de résorber cette urbanisation spontanée en structurant un quartier nouveau avec ses espaces publics, ses squares, ses aires de stationnement, un maillage organisé de voiries et de réseaux, une mixité des formes de l'habitat qui se définit par un habitat diffus pavillonnaire en périphérie de secteurs d'habitat plus dense de petits immeubles d'appartements et de lotissements pavillonnaires aux parcelles relativement réduites.

Le hameau contemporain de Fautea est essentiellement constitué de résidences pavillonnaires de standing ancrées sur un piton rocheux dominant la non moins remarquable petite anse sableuse de Fautea, protégée par une tour génoise (commune de Zonza-Sainte-Lucie de Porto-Vecchio). La carte communale souhaite donner l'opportunité aux constructions présentes de pouvoir s'étendre de façon limitée sans pour autant étendre l'emprise de la nappe urbanisée existante compte tenu de la qualité et de la sensibilité du site, d'une topographie contraignante et des contraintes réglementaires de la loi littoral. En outre, l'amendement Dupont gèle toute opportunité de constructibilité ou d'aménagement sur une bande de 75m. de part et d'autre de la RN 198.

urbanisée. Le zonage tient compte de l'amendement Dupont, des zones inondables des accès existants et des VRD.

L'objectif étant de renforcer la place de Tarcu comme pôle secondaire avec ses commerces, services de proximité, ses espaces de loisirs, ses espaces publics, une mixité des formes de l'habitat (appartements, lotissements, résidences pavillonnaires), ses hébergements touristiques (hôtellerie, camping, gîtes, résidences de tourisme...). Quelques projets à ce sujet attendent l'opposabilité de la carte communale pour se réaliser dans un souci de développement durable et intégré à l'environnement.

Il s'agit également de maintenir une activité pérenne sur la station tout au long de l'année en permettant l'installation de ménages permanents travaillant sur la commune, en périphérie ou sur la ville centre de Portovechio située à moins de 20mn. Encourager le développement économique et aller au-delà du tout tourisme afin de rentabiliser les investissements de la collectivité et de soutenir les grandes orientations de la loi SRU, notamment en terme de mixité sociale et mixité de l'habitat.

La petite station Balnéaire de Favone rejoint progressivement, dans une moindre mesure les choix de développement de Tarcu, toute proportion gardée. En effet, elle présente les mêmes caractéristiques tant en terme de déterminisme géographique que réglementaire. Les services et les commerces de proximité sont moins nombreux et plutôt saisonniers. L'habitat essentiellement constitué de résidences secondaires et d'hébergements touristiques (résidences de vacances, hôtellerie, camping).

Là encore des porteurs de projets immobiliers attendent l'opposabilité de la carte communale afin de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble en terme d'habitat collectif de standing, de résidence de tourisme et d'hôtellerie.

Le groupement de constructions pavillonnaire de Figa s'étire le long de la RN 198. Quelques activités saisonnières d'hébergement touristique (locations estivales, bungalows) s'y sont développées au sein de résidences secondaires et de pavillons néo-provençaux de dispersion diffusée sur la frange littorale et en retrait de la route nationale. Là encore, les surfaces résiduelles ouvertes à la constructibilité par la carte communale sont particulièrement réduites, enclavées entre les contraintes de l'amendement Dupont, celles de la loi littoral et des espaces remarquables, les boisements littoraux et le déterminisme topographique. Si bien que seules quelques constructions pavillonnaires pourront être autorisées sur le secteur. Ceci aura pour objet de densifier autant que possible la zone de Figa et lui donner un aspect plus urbanisé et plus structuré par une meilleure dispersion de l'habitat.

Le groupement de constructions pavillonnaire de Cervonicia-Carabona, comme celui de Figa s'étire le long de la RN 198 et ne dispose pas de nombreuses opportunités d'extension de la nappe urbanisée compte tenu de la présence de l'amendement Dupont (inconstructibilité de 75m. de part et d'autre de la RN) compte tenu des périmètres "espaces remarquables" de l'Atlas littoral et compte tenu d'une topographie contraignante. Un projet de lotissement est prévu en retrait de la bande des 75m. Ailleurs, quelques parcelles pourront accueillir des constructions pavillonnaires. Il s'agit là de densifier le secteur sans pour autant étendre l'emprise de l'aire urbanisée le long de la RN 198.

Concernant les secteurs de Cervonicia et de Figa, l'objectif de la carte communale est de permettre le développement de ces zones qui profitent de leur position intéressante sur la RN 198, axe structurant, tout en limitant leur progression sur les boisements et les terrains naturels. La notion de hameau sera renforcée sans induire d'investissements supplémentaires en terme de réseaux.

La petite station touristique de Tarcu est vouée à un aménagement structuré avec un développement sur l'arrière-pays littoral de l'aire

Ces choix d'urbanisation ont intégré les données fondamentales de :

- La loi montagne
- La loi littoral
- La loi SRU de décembre 2000
- La loi Urbanisme-Habitat de juillet 2003
- Le schéma de développement de la Corse
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée
- Les zones inondables à la confluence des petits ruisseaux
- Les risques d'incendie de forêt
- Le périmètre des espaces remarquables de l'Atlas littoral de l'Etat avec des adaptations mineures conformément aux dispositions de la loi.
- Les espaces boisés
- Les massifs forestiers et forêts soumises au régime forestier
- Les ripisylves
- Le patrimoine archéologique
- L'arrêté biotope de la Punta Calcina
- Les Z.N.I.E.F.F.
- Les ZICO
- La RN 198 et l'amendement Dupont (bande inconstructible e 75m. de part et d'autre de l'axe de la voie).
- La RN 198 comme axe structurant
- Les spécificités du bâti traditionnel et vernaculaire, notamment sur le village
- Les paysages et espaces naturels de qualité environnementale
- La qualité du cadre de vie
- La ressource et l'alimentation en eau potable
- Les contraintes de sécurité et de salubrité publique
- Les investissements de la collectivité dans les VRD (AEP, assainissement collectif, déchets).

- La croissance démographique sur la commune.
- L'attribution d'environ 17 permis de construire par an (moyenne sur les 15 dernières années).
- Les besoins en logements.
- Les fluctuations du marché de l'offre et de la demande.
- L'extrême sud en tant que première région touristique de la Corse.
- La proximité des stations balnéaires littorales de Solenzara et de Pinarello et leur attrait touristique.
- Les bassins d'emplois et zones de chalandises de Porto-Vecchio.



Ci-dessus :

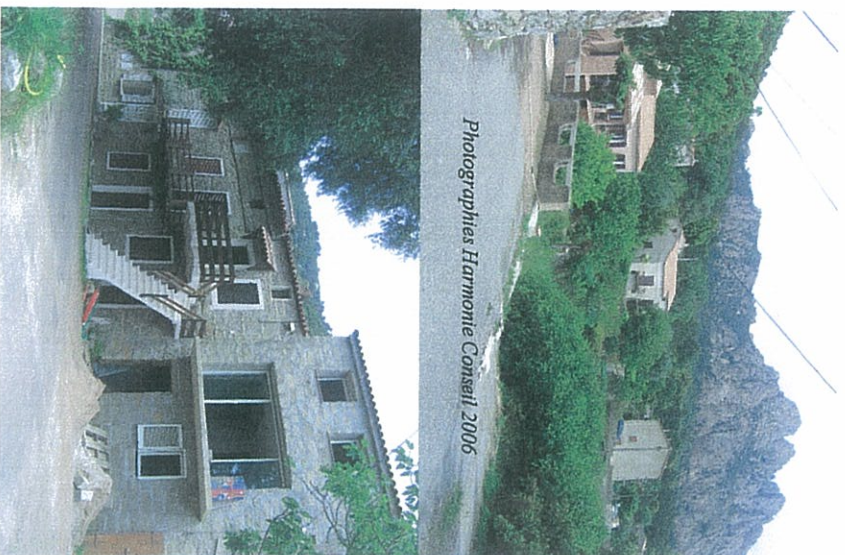
Ecrin de verdure, ligne de crêtes et yeuseraies dominant le village

Photographie Harmonie Conseil 2006

Les secteurs urbanisables

Les secteurs urbanisables se décomposent en 8 hameaux dont 1 d'habitat traditionnel et deux stations touristiques.

Le village



Le village regroupé en structure ramassée autour des hameaux d'architecture traditionnelle, plus lâche en périphérie, d'architecture contemporaine type néo-provençale. Il est desservi par la RD 168 qui relie au sud le pont de Purcilella-Sainte-Lucie de Porto-Vecchio et au nord la station touristique de Favone.

La ressource en eau potable est suffisante. En effet, c'est le réseau du Sivom du Cavu qui alimente les hameaux de la micro-région et en l'occurrence ceux de Conca. La ressource provient des prises d'eau dans le Cavu (1 000 000m³)

Le village est couvert par un système d'assainissement collectif ce qui permet d'étendre et de densifier la nappe urbanisée sans problèmes de pollution et de santé publique. D'autre part, la station d'épuration, mise en service en 1996 est suffisamment calibrée (2500 Eqhab.) pour recevoir des effluents supplémentaires avec une marge d'environ 900 Eqhab. en période de pointe.

L'objectif de la carte communale est de limiter l'extension de l'urbanisation compte tenu de la qualité architecturale et paysagère du site et compte tenu du fort déterminisme géographique (écran de verdure, boisements, pentes). Il s'agit de préserver le caractère traditionnel du village et des hameaux anciens tout en autorisant le développement intégré à l'environnement (recommandations). Les terrasses et jardins plantés de vergers, pourront être protégés. Seule une densification ponctuelle sera autorisée suivant les opportunités des surfaces résiduelles disponibles. Les interstices entre les hameaux seront ouvertes à l'urbanisation autant que possible avec une extension de l'aire urbanisée sur ses abords directs en continuité des constructions existantes, conformément à la loi montagne.

Population en 2006 : 700 habitants permanents (1600 en période estivale).

Surface bâtie village : 35,9 ha.

Surface résiduelle zone constructible : 80,9 ha

Surface totale Zone ZC: 116,8 ha.

Le pont de purcilella - Albarello

Cette petite zone d'urbanisation est constituée de constructions pavillonnaires diffusées et de bungalows sur d'anciens terrains agricoles ou sur les versants dominant la rive gauche du Cavu. Il s'agit d'une urbanisation spontanée qui s'est développée au gré des opportunités foncières.

Elle est desservie en eau potable par le maillage de Sivom et par la RD 168 menant à Sainte-Lucie de Porto-Vecchio au sud (moins de 2mn.) ou au village au nord (3kms). Malgré la proximité du Cavu, ce secteur n'est pas couvert par un réseau d'assainissement collectif et la collectivité n'envisage pas de réaliser des travaux pour des raisons de coûts.

Les opportunités de développement sont réduites et seules quelques constructions pavillonnaires pourront être autorisées, d'un habitat isolé à un habitat diffus. Il s'agit d'ouvrir quelques terrains à l'urbanisation en offrant des opportunités foncières accessibles aux revenus modérés pour la réalisation ou l'acquisition de logements. La commune souhaitant préserver les terrains à vocation agricole.



Population en 2006 : 20 habitants permanents (60 en été).

Surface bâtie: 8 ha.

Surface résiduelle zone constructible : 4,6 ha.

Surface totale Zone ZC: 12,6 ha

Pirelli-Aria Mezzana

Pirelli, sur la rive gauche du Cavo est une zone distendue de constructions pavillonnaires contemporaines qui se sont implantées aux grés des opportunités foncières sur des terrains en friches ou en déprise agricole.

Ce secteur constitue un enjeu fort quant au développement de la commune en terme d'habitat, d'espaces publics et de mixité sociale. Sa position, en périphérie du bourg de Sainte-Lucie, sur la RN 198 à moins de 15mn de la zone de chalandises et du bassin d'emplois de Porto-Vecchio, est vouée à un développement certain, notamment en ce qui concerne l'habitat permanent. En effet le site ne constitue pas d'intérêt majeur quant à l'implantation généralisée de résidences secondaires ou de structures touristiques importantes, contrairement à la frange littorale et au village. Toutefois, les terrains agricoles et à forte potentialité agricole seront préservés autant que possible et écartés du périmètre de constructibilité de la carte communale.

Si l'adduction en eau potable est suffisante (Sivom du Cavo), les dessertes sont à recalibrer pour certaines sans pour autant ouvrir de nouvelles voies afin de limiter les accès sur la RN 198 pour des raisons de sécurité.

Les orientations de développement quant à la destination des sols sont multiples :

- Par l'acquisition d'un terrain pour l'aménagement d'un espace public petit square, jeux d'enfants, terrain de boule, aire de stationnement, place publique pour les spectacles vivants... Il s'agit d'une part de créer un lieu de rencontres et un espace de loisirs pour la population.
- Par l'implantation de nouvelles constructions pavillonnaires en continuité immédiate du bâti existant. Mettre ainsi à disposition de nouveaux ménages quelques parcelles viabilisées (accès, AEP, assainissement collectif). La carte communale devrait favoriser une

meilleure organisation de la zone en évitant l'étalement spontané du bâti vers des zones naturelles et agricoles sensibles.



- Permettre la mixité sociale et la mixité des formes de l'habitat répondant à la demande en terme de logement et d'accession à la propriété pour les ménages de la micro-région : pavillonnaire, lotissements, résidences, petit collectif et appartements.

En terme d'urbanisation du secteur l'objectif de la commune est large :

- Inverser la pyramide des âges.
- Avoir un solde naturel positif.
- Contribuer au renouvellement de la population permanente de la commune.
- Attirer de nouvelles populations et notamment de jeunes ménages.
- Encourager l'accès à la propriété.
- Accroître l'offre en logements sur la micro région.
- Répondre aux besoins en logements.
- Respecter la loi SRU et soutenir la mixité des formes de l'habitat et la mixité sociale.

Population en 2006 : 68 habitants permanents (100 habitants en période estivale).

Surface bâtie: 15,9 ha

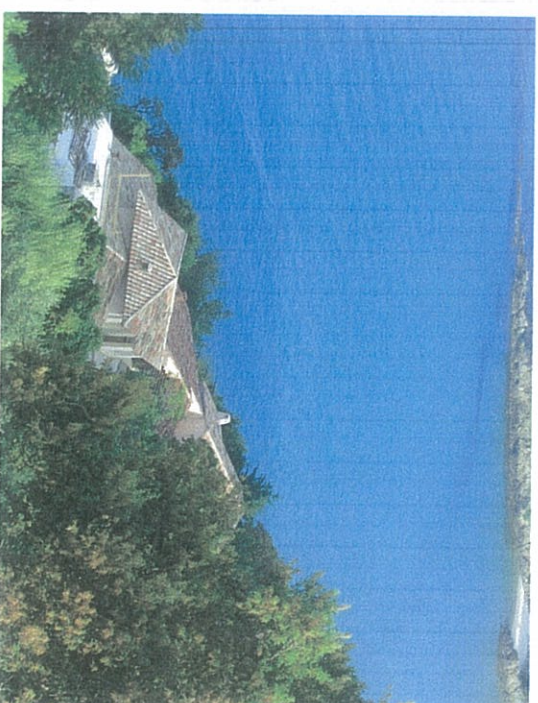
Surface résiduelles : 27,5 ha

Surface totale Zone ZC: 43,4 ha

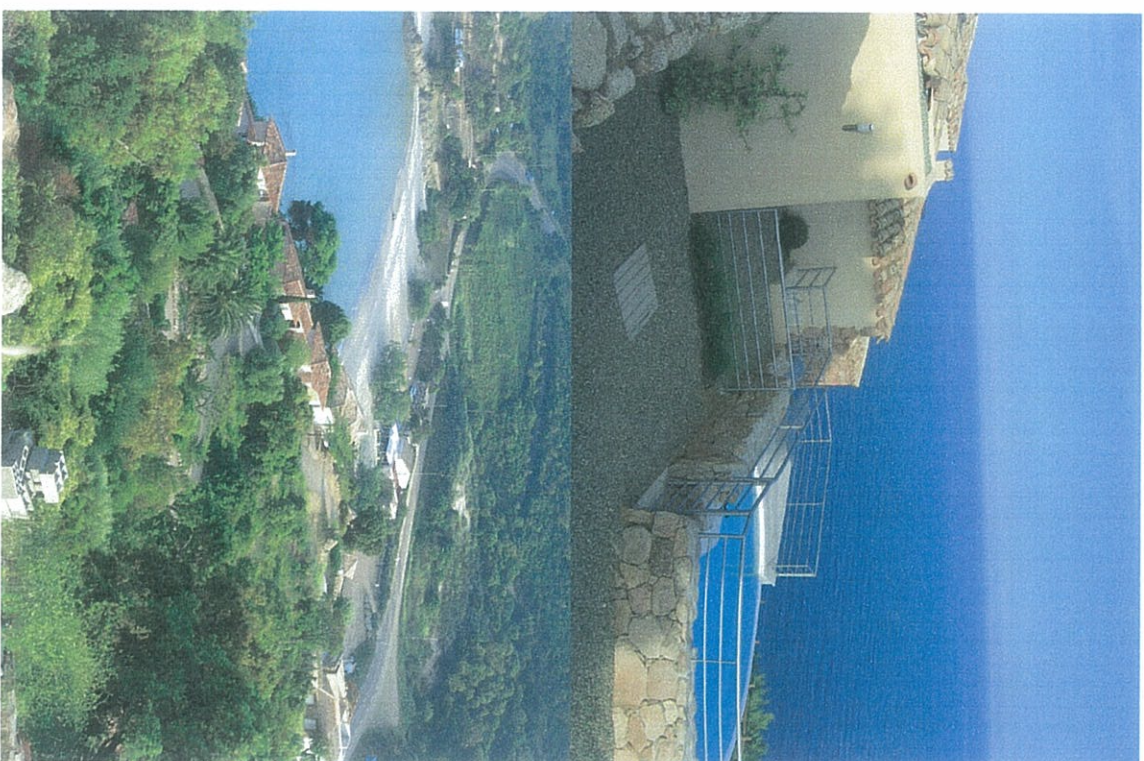
Fautea

Fautea est un petit hameau pavillonnaire contemporain de résidences secondaires de standing surplombant la petite anse sableuse de Fautea et sa tour génoise. La RN 198, serpente en contrebas et draine les flux de véhicules entre Porto-Vecchio et Bastia.

La carte communale se veut respectueuse du site sensible et fragile et ne saurait étendre la constructibilité au-delà du périmètre existant. Il ne s'agit là que de densifier la zone existante par le même type de constructions, la valeur des terrains étant particulièrement élevée sur ce secteur de la frange littoral. Les réseaux et accès déjà en place ne sauraient contrarier une densification limitée de la zone. Cependant, le diamètre des conduites d'eau (60mm) abonde en ce sens et ne pourra autoriser qu'une densification mesurée de la nappe urbanisée.



Constructions de standing, Fautea
Photographie Harmonie Conseil 2006



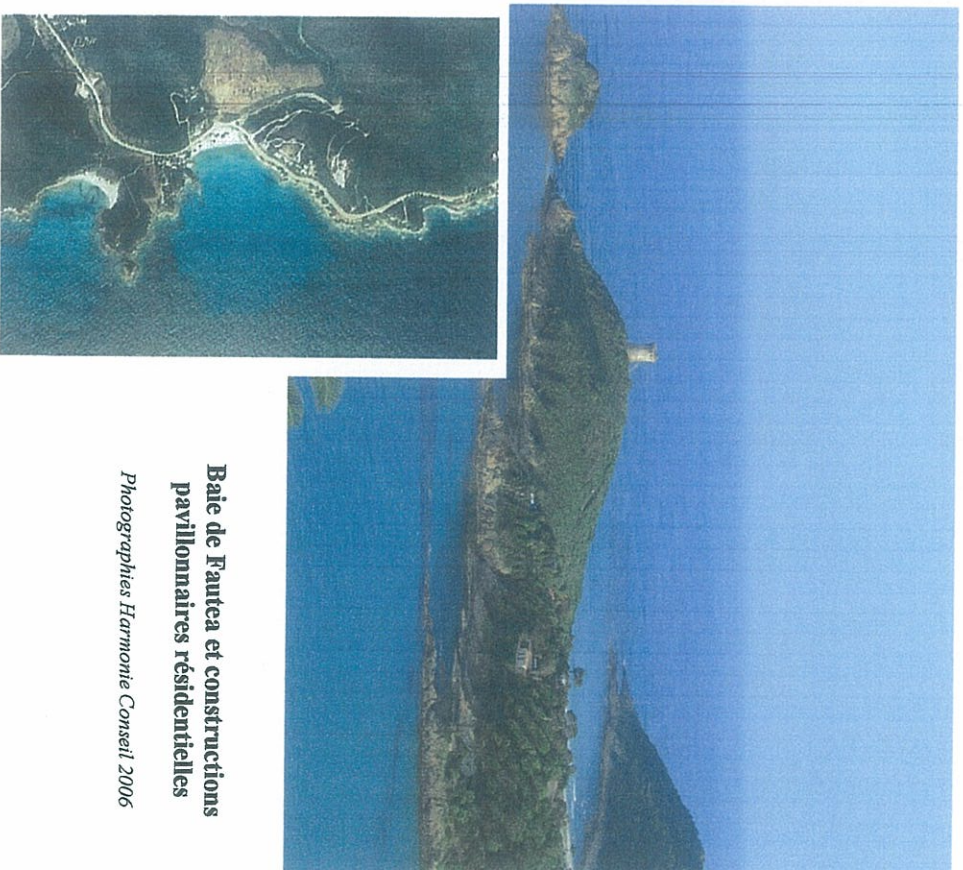
Population en 2006 : 10 habitants permanents (80 habitants en période estivale).

Surface bâtie: 5,5 ha

Surface résiduelles : 1,7 ha

Emprise aménagement Dupont : 2,9 ha

Surface totale Zone ZC: 7,8ha



**Baie de Fautea et constructions
pavillonnaires résidentielles**

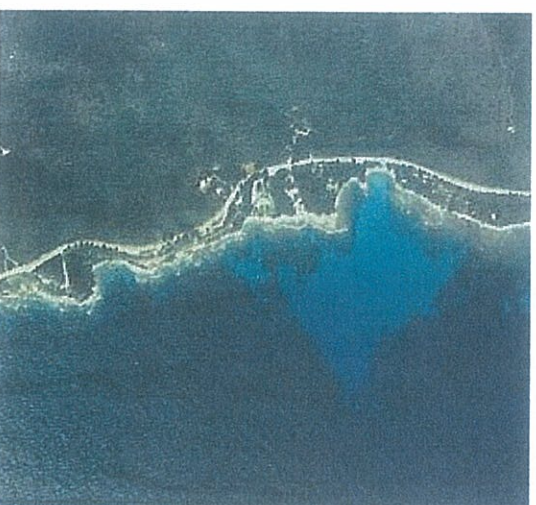
Photographies Harmonie Conseil 2006

Figa

Figa comme l'ensemble des zones urbanisées de la frange littorale de la côte des nacres est traversé par la RN 198 et bénéficie de l'adduction en eau potable du Sivom du Cavo.

Un hôtel pavillonnaire (motel) et quelques résidences secondaires occupent l'essentiel de l'espace urbanisé de Figa. La commune souhaiterait répondre à une forte demande en terme d'habitat et encourager l'installation de nouvelles populations pour renforcer la place de l'habitat permanent sur la commune et sur la frange littorale en particulier.

Toutefois, l'extension de la nappe urbanisée restera limitée à l'existant, la commune n'envisage qu'une densification pavillonnaire de la zone, en retrait de la RN jusqu'aux limites de l'espace protégé et les boisements littoraux que constituent les suberaies de Conca.



Ci-contre :

Hameau de Figa et RN 198

Photographie aérienne IGN

Population en 2006 : 10 habitants permanents (120 habitants en période estivale).

Surface bâtie: 2,2 ha

Surface résiduelles : 2,5 ha

Emprise aménagement Dupont : 5,8 ha

Surface totale Zone ZC: 9,1 ha

Cervoniccia-Carabona

La structure bâtie de Cervoniccia-Carabona, comme Figa, s'étire le long de la RN 198, sur la côte rocheuse et en balcon sur les versants littoraux dominés par la punta di Telica et par un espace remarquable.

Les orientations de la commune ne diffèrent pas de celles attendues pour le secteur de Figa, il s'agit encore ici de densifier ce groupement pavillonnaire et de lui donner un aspect de hameau d'habitat, tout en tenant compte des contraintes qu'impose l'aménagement Dupont. Autre objectif, renforcer la place de l'habitat permanent sans pour autant dénaturer le site, dans un souci d'économie de l'espace et de développement durable.

Population en 2006 : 10 habitants permanents (100 habitants en période estivale).

Surface bâtie: 4,3 ha

Surface résiduelles : 7,9 ha

Emprise aménagement Dupont : 4,8 ha

Surface totale Zone ZC: 13,7 ha

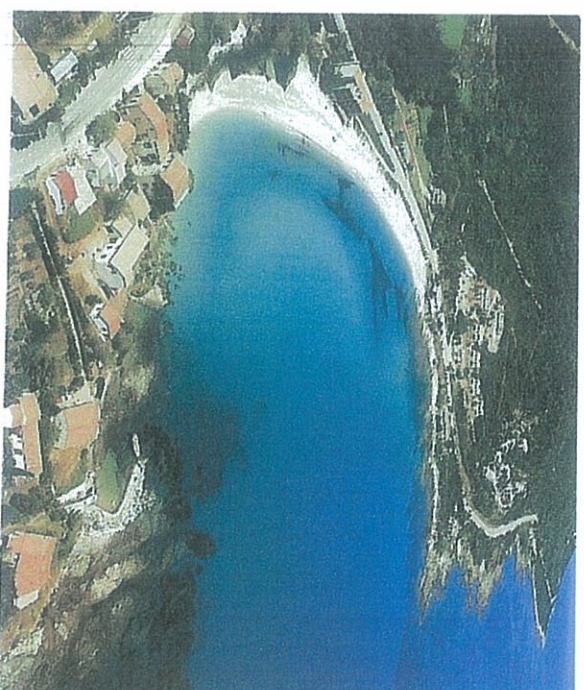
Tarco

Tarco est une petite station touristique avec ses hôtels, ses restaurants, ses petits commerces et ses services à la population, pour la plupart saisonniers. Les résidences pavillonnaires se sont implantées plus en amont sur les versants littoraux dominant la côte.

La commune de Conca envisage de renforcer la place qu'occupe Tarco sur la côte des nacres tant sur le plan touristique que sur celui de l'habitat permanent. Pour cela, elle envisage de renforcer la place des espaces publics afin d'améliorer le cadre de vie et d'attirer de nouveaux ménages à l'année. En effet, elle souhaite profiter des équipements bien implantés sur la zone, notamment grâce au tourisme estival et aux investissements dégagés par la collectivité depuis une vingtaine d'années en terme de VRD pour l'aménagement du secteur.

Les projets sont importants et reposent sur l'extension des zones constructibles que libère la carte communale, toujours dans un souci de développement durable respectueux de l'environnement et du site :

- Aménagement de l'arrière-plage pour l'accueil du public.
- Renforcement des services à la population (mairie annexe, syndicat d'initiative...).
- Aménagement, renforcement et extension des aires de stationnement.
- Réalisation d'appartements et de logements collectifs.
- Réalisation de lotissements sur l'arrière-pays littoral en continuité de la nappe urbanisée.
- Réalisation d'une zone mixte d'habitat groupé (logements collectifs horizontaux et verticaux).
- Constructions pavillonnaires individuelles.
- Zone mixte sur le littoral.
- Hébergements touristiques (résidences, hôtel, gîtes...).



Anse de Tarcu

Photographie éditions Atlas in "la Corse du Sud"

Population en 2006 : 100 habitants permanents (600 habitants en période estivale).

Surface bâtie: 21,9 ha

Surface résiduelles : 37,6ha

Emprise aménagement Dupont : 12,7 ha

Surface totale Zone ZC: 65 ha

Favone

Favone est une petite station balnéaire de la côte des nacres qui s'endort en basse saison après l'effervescence estivale. Située en retrait d'une petite conque sableuse préservée, traversée par une zone inondable, Favone compte essentiellement des résidences secondaires et des hébergements touristiques (hôtel, camping, résidences de tourisme) où la population estivale peut atteindre à son paroxysme jusqu'à 1100 personnes, alors qu'elle n'en compte que 90 en hiver.

En lisière de la station touristique de Solenzara, Favone profite d'un site préservé, de taille humaine, traversé par la RN 198 qui draine les flux touristiques entre Bastia et Porto-vecchio et constitue une étape ou un site de villégiature à part entière pour les familles, les habitués ou les visiteurs de passage. Depuis moins d'une vingtaine d'année, une route a été ouverte en direction du village.

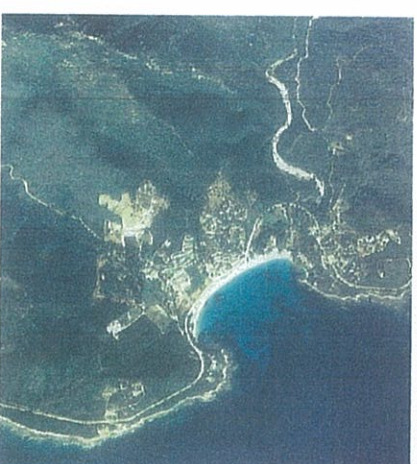
L'objectif de la commune de Conca est de renforcer le noyau touristique de Favone en densifiant la zone par des aménagements adaptés tout en cherchant d'économiser au mieux le patrimoine foncier disponible. Il s'agit de :

- Développer la place du logement collectif sur la zone.
- De renforcer l'offre en lits touristiques (hôtellerie, camping)
- D'autoriser un habitat pavillonnaire sur les versants sous réserve qu'il s'insère dans le site par son implantation, sa volumétrie et son architecture (Cf. cahier des recommandations architecturales et paysagères).
- Renforcement des espaces de loisirs et de détente.
- Aménagement de nouveaux espaces publics et d'aires de stationnement.

Au-delà, la commune souhaiterait que des initiatives dans le sens du développement durable et des énergies renouvelables de type HQE (haute

qualité environnementale) soient encouragées (solaire, puits canadiens, pompes à chaleur, inserts, isolation thermique...).

Population en 2006 : 90 habitants permanents (1100 habitants en période estivale).
 Surface bâtie: 36,9 ha
 Surface résiduelles : 32,1 ha
 Emprise aménagement Dupont : 7 ha
 Zones inondables : 9,4 ha
 Surface totale Zone ZC: 73,5 ha



Estimation des capacités constructibles

Cette estimation repose sur des perspectives d'habitat ou d'activités socio-économiques sur un tissu urbain existant et projeté constitué du village et de 7 hameaux et/ou groupements de constructions.

Elle est basée sur la demande actuelle sur les différents secteurs de la commune et résulte généralement :

- Du coût élevé du foncier sur les zones péri-urbaines et littorales.
- De la crise du logement.
- Des besoins de la commune en terme de renouvellement démographique et de développement économique.
- De la proximité directe des VRD : AEP, accès, EDF et pour la plupart des secteurs un réseau d'assainissement collectif.
- De la position de Conca vis-à-vis des centres moteur de Porto-Vecchio (15kms) et de Bonifacio (43kms).

De manière générale, l'estimation proposée pour chaque secteur voué à l'urbanisation varie suivant :

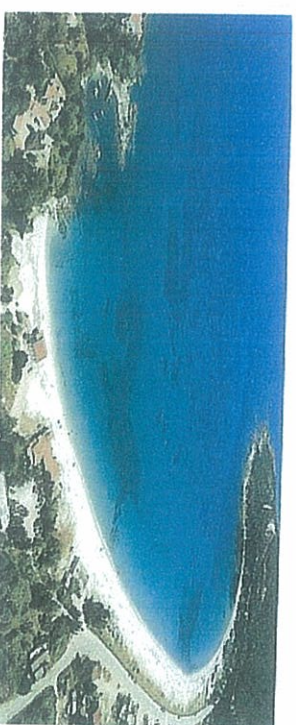
- L'adduction en eau potable
- L'accessibilité du parcellaire
- Le morcellement et les caractéristiques du foncier
- La place de l'indivision dans la propriété foncière
- L'occupation des sols (terrains agricoles, bâti...)
- Les caractéristiques environnementales et paysagères
- Les spécificités architecturales et des formes d'habitat de chaque hameau ou secteur d'habitat.
- Les contraintes réglementaires (lois, règlements, arrêtés...)
- Les choix d'aménagement de la commune (formes d'habitat souhaitées, activités économiques...)
- Les grandes orientations du schéma de développement de la Corse

Les secteurs de Tarcu, Favone et Pirelli sont voués à une progression plus forte du nombre de logements et d'habitants par leur position stratégique en fonction des flux, des équipements en place, des services à disposition de la population et par la qualité des sites.

D'autre part, le raccordement à court terme (2007-2008) aux hameaux de Pirelli à un réseau d'assainissement collectif géré par le Sivom du Cavu et la station d'épuration de Sainte-Lucie (20 000 - 30 000Eqhab.) a été validé par le conseil municipal de la mairie Conca par le biais du schéma d'assainissement et peut induire une densification et une extension de l'aire urbanisée sur ce secteur.

L'objectif étant multiple :

- Résorber les problèmes de salubrité publique
- Améliorer la qualité de vie
- Préserver l'environnement de tout risque de pollution majeur
- Permettre la mixité des formes d'habitat
- Densifier l'aire urbanisée
- Maîtriser l'extension de la nappe urbaine
- Préserver le foncier agricole



Anse de Favone

Photographie éditions Atlas in "la Corse du Sud"

Estimation de la taille des parcelles

Secteurs	Forme d'habitat	Type d'assainissement retenu	Taille moyenne des parcelles
Le village	Habitat traditionnel regroupé Habitat pavillonnaire contemporain Hébergement touristique	Collectif	1000m²
Tarco et Favone	Mixité des formes de l'habitat Hébergements touristiques Commerces, services		1200-1700m²
Cervoniccia-Figa	Habitat pavillonnaire		1500-2000m²
Fautea			1100m²
Pirelli			1200-2000m²
Pont de Purcella	Habitat pavillonnaire	Individuel	2200m²

Cette estimation est réalisée en terme d'urbanisme et non d'assainissement. Elle est fonction des caractéristiques du parcelaire observées sur chaque zone et des projets attendus.

Méthode d'évaluation

Afin d'évaluer la progression de l'habitat et du nombre d'habitants, il est nécessaire de se baser sur la taille moyenne des parcelles. Celle-ci découle de l'observation du découpage actuel, de la configuration topographique et de la mise en place des réseaux (assainissement notamment).

Toutefois, cette base est donnée à titre indicatif. Ainsi, pour toute construction en zone d'assainissement non collectif, une étude hydrogéologique à la parcelle est recommandée (se rapprocher su SPANC).

Estimation par l'hypothèse foncière

En se basant sur les surfaces résiduelles et la taille moyenne des parcelles il est envisagé **une croissance de la population d'environ 320 habitants** à moyen terme. Cette estimation est susceptible d'être revue à la baisse suivant les mouvements démographiques conjoncturels et suivant les échéances pour la mise en place des réseaux d'assainissement collectif. Cette estimation haute élèverait **la population totale*** de Conca à environ **1328 habitants** (moyenne de 2,14 habitants par ménage et 48% de résidences secondaires, source INSEE) **soit une progression de 32%** de la population permanente. Le nombre de constructions nouvelles pourrait croître de **290 unités** (estimation haute) sur cette même période.

Toutefois ces chiffres ne semblent pas être en adéquation à la réalité démographique et économique de la micro-région et de la commune de Conca en particulier. Force est de constater que tous les terrains ouverts à la constructibilité ne seront pas systématiquement bâtis soit parce qu'il réside des problèmes d'indivision, de partage, de propriété foncière, soit parce que les propriétaires eux-mêmes ne souhaitent pas pour le moment aliéner ou construire sur leur propriété. Soit encore parce que pour des raisons économiques ou financières conjoncturelles la réalisation de tel ou tel projet ne sera pas envisageable immédiatement. Si bien qu'une estimation basée sur la réalité démographique permet d'ajuster les conclusions.

** Estimation de la population permanente en 2007 à 1008 habitants (source maire de Conca).*

Estimation et réalité démographique

Estimation de la population permanente sur Conca en 2015

- Evolution de la population sur la période intercensitaire 1999-2006 (source commune) : + 31%

- Population en 2006 : 1008 habitants permanents soit + 238 habitants (source mairie)
- 2,14 habitants par ménage (source INSEE)

Si on se base sur une croissance de 35% de la population permanente, la population totale de Conca pourrait atteindre d'ici l'horizon 2015 environ **1.360 habitants** soit 352 habitants en plus.

En rapportant le nombre d'habitants par ménage ont pourrait estimer à **165 logements** nouveaux occupés par des résidences principales.

Estimation de la population estivale sur Conca en 2015

Nomenclature	Données
Population permanente	1360hab.
Population estimée en été	5032 hab.

La population estivale sur la commune de Conca s'élèverait horizon 2015 à environ **5030 habitants**. Si bien que la population permanente serait multipliée par 3,7 ce qui correspond en chiffres constants à un indice de référence (INSEE) proche de 4 lits touristiques par habitant.

Estimation de l'évolution du nombre de constructions d'ici 2015

- Estimation de la population permanente en 2015 : 1360 habitants
- Nombre d'habitants par ménage (source INSEE) : 2,14
- Proportion de résidences secondaires sur Conca (INSEE): 48% dont hébergements touristiques.

Nomenclature	Données
Nombre de constructions permanentes supplémentaires	165 unités
Nombre de résidences secondaires supplémentaires dont hébergement touristiques	125 unités
TOTAL	290unités

D'ici l'horizon 2015, il y aurait environ **290 constructions supplémentaires** sur la commune de Conca, résidences secondaires, structures touristiques et résidences principales confondues. Soit environ

une moyenne de 36 permis par an (en plus des demandes d'extension, de rénovation...).

Estimation de la Population sur Conca et variations saisonnières*

- Estimation de l'évolution de la population permanente horizon 2015 : 35%
- Variation saisonnière de la population : 3,72
- Résidences secondaires 48% dont hébergements touristiques

Secteur	En 2006		Horizon 2015	
	Hiver*	Eté*	Hiver	Eté
Le village	700	1600	750	1710
Pont de Purcellia	20	60	24	72
Pirelli	68	100	135	198
Fautea	10	80	13	104
Favone	90	1100	168	2052
Tarco	100	600	197	1182
Cervonicia-Carabona	10	100	27	270
Figà	10	120	13	156
TOTAL	1008	3760	1327	5744

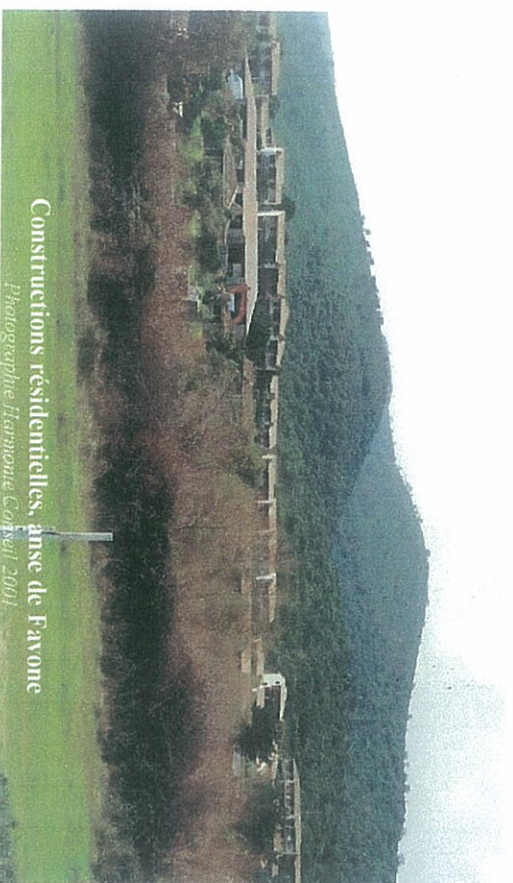
* Source : mairie de Conca

La population en 2007 sur Conca s'élève à 1008 habitants permanents (13 hab./km²) et jusqu'à 3760* habitants en période estivale, soit un gain de 2752 habitants.

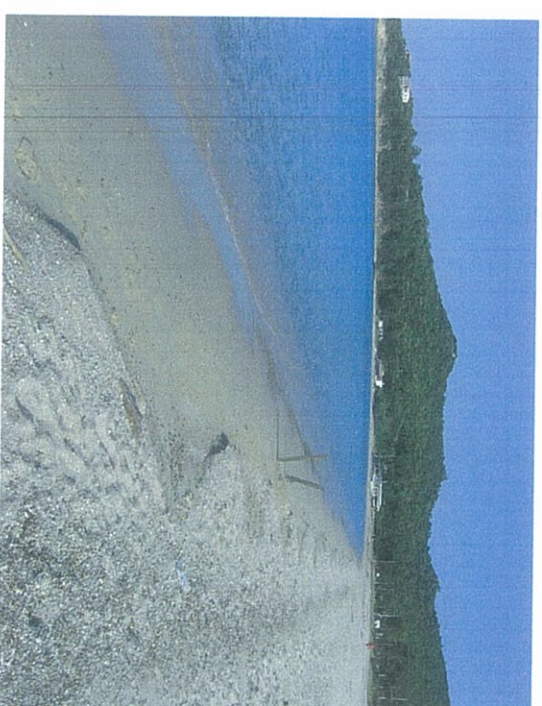
Demain, horizon 2015, il y aurait un maximum de **1330habitants permanents** sur Conca (17 hab./km²). La **population estivale** est estimée à environ **5740habitants** en comptant les résidences secondaires et les hébergements touristiques.

Cette estimation tient compte des réalités démographiques, des fluctuations saisonnières de la population, du nombre de lits touristiques et des projets économiques actés sur le territoire de la commune de Conca.

Si le comptage se bornait uniquement aux surfaces résiduelles des zones constructibles de la carte communale, l'estimation chiffrée s'écarterait de la réalité du marché. Il est bien entendu que tous les terrains ouverts à la construction se sauraient être urbanisés pour des raisons de propriété foncière, des raisons culturelles et des raisons conjoncturelles...



Constructions résidentielles, anse de Favone
Photographie Harmonie Conseil 2001



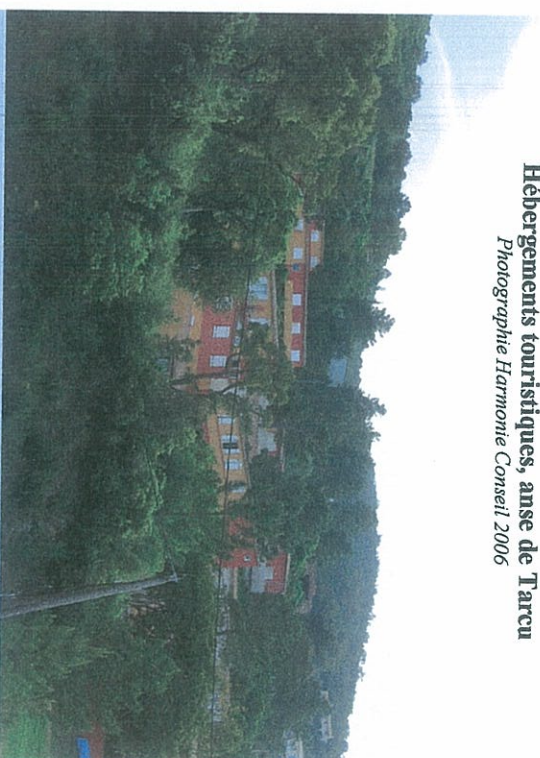
Ci-dessus : plage de Favone
Photographies Harmonie Conseil 2006

Pailloles et poste de secours, arrière-plage de Favone



Hébergements touristiques, anse de Tarcu

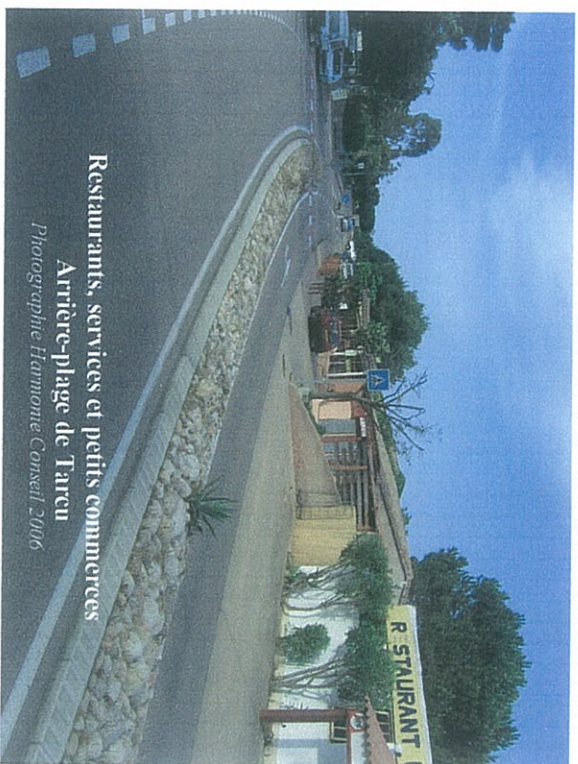
Photographie Harmonie Conseil 2006



Restaurants, services et petits commerces

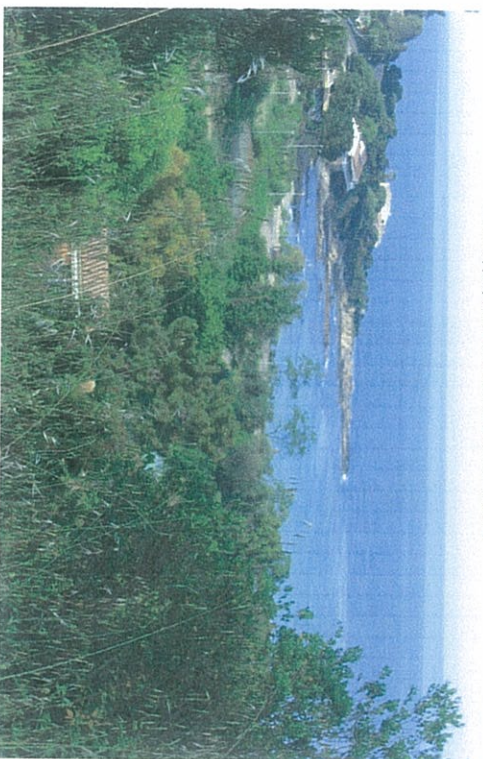
Arrière-plage de Tarcu

Photographie Harmonie Conseil 2006



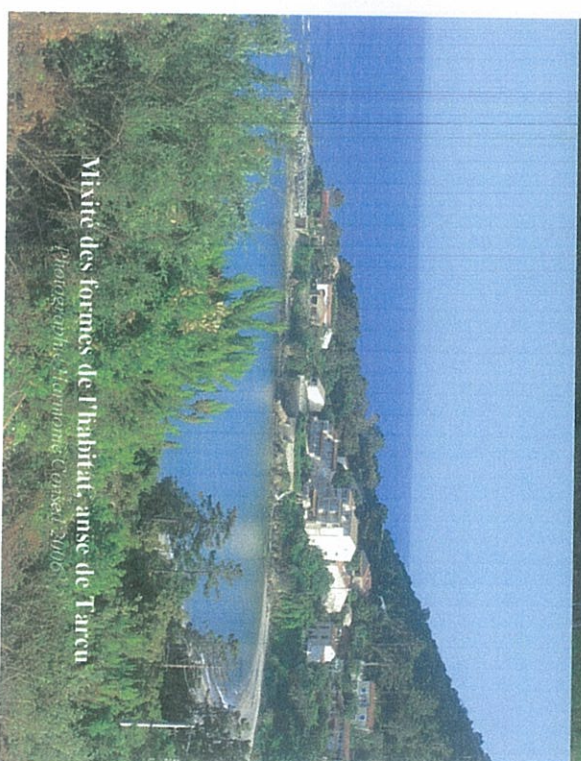
Constructions littorales, anse de Tarcu

Photographie Harmonie Conseil 2006



Mixité des formes de l'habitat, anse de Tarcu

Photographie Harmonie Conseil 2006



Impact sur l'environnement

Etat initial de l'environnement et du paysage

Le territoire de Conca s'inscrit sur les massifs dominés par la Punta Velaco (1483m.), Calanca Murata (1407m.), la Punta Arcale (1275m.), la punta Tafunata di i Paliri (1317m.) et la punta di Ferriate (1085m.). Le village s'étire en position de balcon à 250m. d'altitude sur les versants sud de la Punta d'Ortu, dans une conque suspendue en arrière-pays littoral. Les hameaux de la frange littorale s'étirent de part et d'autre de la RN 198, sur la côte des nacres. Deux petites stations balnéaires se sont développées respectivement sur les petites anses sableuses de Tarcu et de Favone. Le long de la basse vallée du Cavu, en retrait du hameau de Taglio Rosso et de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio deux zones d'urbanisation se sont implantées sur les bas piedmonts de la punta di Calcina, sur d'anciens terrains agricoles en friches, anciennes terrasses fluviales du Cavu. Conca est délimitée au nord de la commune de Sari-Solenzara par les suberaies littorales et le massif de la Punta di petra Bianca. Au sud, c'est la rivière du Cavu et les bas piedmonts de la punta d'Acquella qui font office de frontière naturelle avec la commune Zonza-Sainte-Lucie de Porto-Vecchio.

Conca s'étend sur 7796 hectares et présente un paysage particulièrement hétérogène entre petites anses sableuses, côte rocheuse, boisements littoraux, terrasses-jardins, massifs forestiers de montagne et de moyenne montagne et les lignes de crêtes dominant l'Alta Rocca et les commune de Serra-di-Scopamene et de Zonza. Un territoire contraignant avec un fort taux de boisement, notamment sur l'arrière-pays (3/4). Pinèdes, yeuseraies, suberaies, ripisylves d'aulnes glutineux, vergers en jardins de figuiers, d'oliviers et d'amandiers rythment ce paysage.

Le réseau hydrographique est constitué de petits ruisseaux généralement sporadiques, de torrents et ravines caractéristiques au régime méditerranéen. Quatre rivières pérennes trouvent leur embouchure sur la mer tyrrhénienne : le Cavu, le ruisseau de Conca, le ruisseau de Tarcu et le ruisseau de Cicolellu.

Les sols généralement imperméables sont constitués de granitoïdes en cours de désagrégation et d'arénisation. Leurs caractéristiques sont déterminantes quant au choix des filières d'assainissement. Dans le cas de systèmes d'assainissement non collectif ils imposent un minimum de surface pour aboutir à un traitement conforme aux normes en vigueur.

La récurrence des **incendies** est bien présente sur la commune. Près de 5873 ha ont été parcourus en plus de 30 ans soit l'équivalent de 75% de la surface du territoire. Toutefois la problématique des incendies de forêt semble contenue et maîtrisée par :

- La mise en application du débroussailllement légal.
- La présence d'aménagements DFCI (bornes incendie, cuves, pistes....)
- Le PLPI (en cours)
- Notamment le maintien et le développement des activités agricoles sur les coupe-feu au sud de la commune. Ils contribuent à entretenir le paysage par des parcours extensifs d'ovins et de préserver les zones urbanisées du village.

- **Les terrains agricoles** exploités sont peu étendus et couvrent moins de 3% du territoire. La récurrence des incendies, l'exode rural et l'indivision ont transformé les terrasses plantées de jardins en friches autour du village. Ailleurs, sur la rive gauche du Cavu la pression foncière et la progression de la nappe urbanisée de Sainte-lucie tend à réduire et menacer les dernières exploitations agricoles situées sur la commune.

Dans le paysage de la commune, **l'habitat** est un élément qui s'impose progressivement. Le village par sa morphologie tassée et son implantation en balcon, sur l'arrière-pays s'insère harmonieusement dans le relief par sa configuration, son homogénéité, son architecture traditionnelle et sa morphologie regroupée autour de petits hameaux

anciens. Il constitue une unité bien identifiée en contraste avec l'environnement naturel et anthropique : petits vergers, restanques, terrasses-jardins plantées d'agrumes, suberaies, yeuseraies, ruisseaux sporadiques, fortes pentes...

A l'inverse, les hameaux contemporains situés sur la RN 198 (Fautea, Figa, Cervoniccia, Tarcu, Favone) et sur la RD 168 (Pont de Purciella-Pirelli) sont caractéristiques des paysages contemporains de la micro-région :

- Les zones urbanisées de la RN 198 s'étirent sur la frange littorale et ont donné naissance à de petites stations balnéaires (Tarcu et Favone) équipées en services, hébergements touristiques et petits commerces de proximité. Ces deux hameaux contemporains sont situés en arrière-plage, en fonds de petites anses sableuses, propices au développement de l'urbanisation touristique. Progressivement, la nappe urbanisée s'est étendue sur les versants et sur l'arrière-pays littoral sans pour autant s'en écarter. D'une urbanisation dense à une urbanisation plus lâche.

- Les autres secteurs urbanisés du littoral résultent du développement de petites zones pavillonnaires résidentielles délimitées par le déterminisme topographique (rupture de pente avec les boisements littoraux de chênes lièges, en retrait du tracé de la RN). Le développement des ces zones d'urbanisation révèle la place qu'occupe le tourisme dans la micro-région et à fortiori sur Conca et sur la côte des nacres. Il correspond également à la présence d'une voie structurante, en l'occurrence la RN 198 qui rapproche le secteur des grands bassins d'emplois et zones de chalandises, notamment celle de Porto-Vecchio.

- Le long du Cavu, la progression de la nappe d'urbanisation s'est réalisée de façon spontanée sur d'anciens parcours. Le mode d'implantation des constructions est consommateur d'espace (habitat isolé à diffus). Il se traduit par un gaspillage foncier, contraire aux grands principes de développement durable, sans espaces publics, sans non plus respecter les grands principes

d'aménagement et d'urbanisme. Ainsi, l'objectif étant de limiter cette progression spontanée de la nappe urbanisée en encourageant la densification des secteurs déjà bâtis et en les structurant pour en faire des espaces de vie gérés. Pour cela, compte tenu de la mauvaise qualité des sols il est généralement, nécessaire de réaliser un réseau d'assainissement collectif, ce qui n'est pas possible pour les secteurs d'habitat isolé pour des raisons de coûts (pont de Purciella). Seuls le secteur de Pirelli fera l'objet de la mise en place d'un tel équipement, compte tenu des enjeux. Les autres secteurs étant déjà raccordés.

- Par ailleurs, sur les terrains pentus (village), d'autres boisés ou agricoles (Vivajo), l'insertion du bâti devrait être une priorité pour préserver et construire un paysage de qualité à la hauteur des paysages hérités. Un cahier de recommandations est joint à la carte communale.



Cuvette de Conca, habitat diffus en périphérie immédiate du village
Photographie Harmonie Conseil 2006

Impact de l'urbanisation projetée sur l'environnement

Toute ouverture à l'urbanisation va s'accompagner d'effets sur l'environnement. Ils peuvent améliorer ou réduire certaines tendances d'évolution constatées en dehors de la carte communale.

L'évolution de l'urbanisation concerne Conca :

- Sur le village : rénovation de bâtiments anciens, et la réalisation de quelques constructions nouvelles, notamment en continuité immédiate des hameaux existants.
- Sur Pirelli: progression et étalement de résidences pavillonnaires, mixité des formes de l'habitat, ouverture d'un espace public, gestion des VRD et aménagement de leurs abords, structuration de l'espace.
- Sur les zones urbanisées littorale, renforcement et densification de chaque zone, extension limitée compte tenu des contraintes topographiques et de l'amendement Dupont, et des zones inondables.
- Extension en profondeur et sur les bas versants des petites stations balnéaires de Tarcu et de Favone. Renforcement des équipements et des services. Mixité des formes de l'habitat et renforcement de l'offre en hébergement touristique.

Hormis la volonté d'ouvrir à la construction une partie de son territoire, le projet de la carte communale offre l'opportunité de réduire directement ou indirectement certains dysfonctionnements et cherche à améliorer le cadre de vie dans une logique de développement durable.

Principaux dysfonctionnements observés

- Etalement de l'habitat diffus consommateur d'espace : Pirelli, Cervoniccia-Carabona, Figa.
- Uniformité des formes d'habitat : pavillonnaire.
- Progression de la friche sur Pirelli tendant à exposer la nappe urbanisée au risque d'incendie.
- Problème de circulation et de sécurité sur le village (calibrage de la voirie, aires de stationnement insuffisantes, aires de retournement...).
- Pollution des sols due à des systèmes d'assainissement inadaptés : Pont de Purciella, Pirelli.
- Habitat contemporain de type néo-provençal qui ne semble pas s'intégrer à l'environnement local sur le littoral, ni à l'architecture de la micro-région héritée des savoir-faire des anciens et du patrimoine vernaculaire sur l'arrière-pays et le village en particulier. Il s'agit là