



Mission régionale d'autorité environnementale

Corse

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale de Corse  
sur le projet de plan local d'urbanisme de Lama  
(Haute-Corse)**

n°MRAe 2019-AC12

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe<sup>1</sup> de Corse s'est réunie le 31 novembre 2019 par conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Lama (Haute-Corse).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Fabienne Allag-Dhuisme présidente, Jean-Pierre Viguier et en qualité de membres associés, Marie-Livia Leoni et Louis Olivier ;

Était excusé : Jean-Marie Seité membre associé suppléant.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la mairie de Lama pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 5 août 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 8 août 2019 l'agence régionale de santé, qui a transmis son avis en date du 10 octobre 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

1 Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

## Synthèse de l'avis

La commune de Lama, située au centre de la vallée de l'Ostriconi, compte une population d'environ 167 habitants et est identifiée en tant qu'unité villageoise fortement contrainte au sein du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse. De par son patrimoine architectural et paysager préservé, son activité économique est fortement tournée vers le tourisme. Cette opportunité a toutefois pour effet de détourner l'offre de logement de type résidentielle au profit d'une offre touristique. La commune de Lama enregistre ainsi un taux démographique négatif sur la période 2008 – 2013 et sa population est vieillissante.

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune de Lama entend être en mesure d'accueillir 134 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Pour ce faire, le projet de plan local d'urbanisme propose de préserver l'identité du village en limitant sa densification et d'étendre l'urbanisation sur sa périphérie ainsi qu'en discontinuité du village, sur la même ligne de crête. Dans cette nouvelle zone, partiellement sous maîtrise foncière communale, pourraient être développées des offres de logement répondant aux nouveaux besoins de la population ainsi que des services et commerces.

Les besoins liés aux perspectives démographiques conduisant à ouvrir à l'urbanisation une surface égale à celle du village historique en doublant quasiment la population, paraissent toutefois surdimensionnés. Si le projet semble cohérent avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en ce qui concerne la préservation du patrimoine architectural et paysager directement rattaché au village, il n'en est pas de même concernant l'impact paysager de l'extension prévue. L'organisation spatiale prévue par le projet de PLU pourrait engendrer des impacts importants sur son cadre paysager.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des conséquences du projet de PLU sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de préciser les capacités de densification des espaces urbanisés afin de répondre plus précisément aux enjeux de préservation du patrimoine paysager emblématique de la commune et de mieux justifier les choix du projet de PLU.

Enfin, la MRAe considère que le PLU nécessite d'être complété sur les enjeux relatifs à la pérennité de la ressource en eau et à sa qualité.

Le présent avis comporte des recommandations visant à informer le public sur la manière dont le projet de PLU prend en compte les incidences du développement communal sur l'environnement, mais aussi visant à attirer l'attention de la collectivité sur certaines actions qui permettront une meilleure intégration des enjeux environnementaux prioritaires.

## Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte des enjeux environnementaux, favoriser l'émergence d'une vision partagée et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas du projet de PLU de Lama au titre des articles R. 104-9 du code de l'urbanisme (territoire comprenant en tout ou partie un site Natura 2000).

### **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU de Lama et de ses principaux enjeux environnementaux**

La commune de Lama, d'une superficie de 1 988 ha est située au centre de la vallée de l'Ostriconi sur un axe routier reliant des pôles structurants identifiés par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) :

- la façade maritime nord-ouest de l'île, avec deux pôles secondaires supérieurs, celui à vocation de développement du trafic commercial fret et passager de l'Île Rousse et celui, à vocation de développement de l'accueil croisière et grande plaisance de Calvi, disposant également d'un terminal aéroportuaire,
- le territoire intérieur de la Corse, avec le pôle de proximité de Ponte Leccia et de celui en devenir de Pietralba.

Cet axe majeur de déplacement (route territoriale-RT 30) permet notamment de rejoindre l'agglomération bastiaise située à environ 50 minutes en voiture. L'alternative ferroviaire à la RT 30 réalise la liaison entre L'Île Rousse et Ponte Leccia en passant par la commune de Novella, à 20 minutes environ à l'ouest de Lama.

La commune de Lama, identifiée comme unité villageoise fortement contrainte<sup>2</sup> au sein du PADDUC, accueille une population de 167 habitants permanents<sup>3</sup>. Ainsi, après une perte de population sur deux décennies, les taux de croissance démographique annuels de la commune se sont stabilisés à un peu plus de 3 % durant les années 90-2000. La tendance s'est toutefois réinversée avec un taux négatif de -1,8 % entre 2008 et 2013. La population est largement dominée (à 71 %) par les plus de 45 ans, la seule part des plus de 65 ans représentant 45 % de la population.

---

2 Niveau de contrainte communale sur des critères de : pente, altitude, temps d'accès, démographie, emploi, service à la population

3 Données INSEE de 2015

La population est essentiellement répartie dans le village (zone UA) et au niveau de son extension urbaine dite « contemporaine » (zone UB) au nord (*Canali*) et au sud-est (*Cortaline*). Une urbanisation en discontinuité du village a également pris naissance au lieu-dit *Santarella* (zone UC), le long de la route d'accès à l'aval du village. La typologie de l'habitat est présentée comme équilibrée entre maisons et appartements et le dossier indique que la taille des ménages s'est stabilisée légèrement en deçà de 2 habitants / ménage (1,9) depuis la fin des années 90, en lien avec le vieillissement de la population et le phénomène de décohabitation.

Concernant la dynamique de construction/ installation de nouveaux résidents, d'après le dossier, alors que 6 logements ont été construits entre 2008 et 2013, la commune a perdu 6 ménages sur la même période. Entre 2014 et 2017, ce sont 10 nouveaux logements qui ont été construits sans que le dossier ne mentionne d'augmentation de population résidente sur la même période. Le dossier fait par ailleurs le constat que l'essentiel des nouvelles constructions sont des maisons. En 2011, les résidences secondaires représentaient déjà 55,9 % du parc immobilier.

Les activités touristiques (restauration et hébergement touristique) en période estivale constituent l'essentiel du tissu économique de Lama<sup>4</sup>. L'attractivité touristique de la commune, si elle constitue une opportunité économique, semble toutefois avoir des conséquences négatives sur la disponibilité des logements résidentiels. Le rapport de présentation précise en effet qu'une majorité des résidences secondaires est destinée à la location touristique, aucun logement vacant susceptible d'accueillir de nouveaux habitants permanents n'est de fait disponible sur la commune. Cette dernière s'interroge ainsi sur les possibilités de développer une offre de logements diversifiée afin qu'ils soient accessibles à tous, notamment aux jeunes ménages, aux ménages issus de la décohabitation ou encore aux personnes âgées. Elle entend par ailleurs permettre le maintien et le développement des activités agricoles sur son territoire.

Dans ce contexte, le plan local d'urbanisme de Lama entend planifier l'aménagement du territoire à l'horizon 2030 selon les deux thématiques fixées par le projet d'aménagement et de développement durable, le projet de territoire d'une part et celui de composition urbaine d'autre part, chacun décliné en deux orientations :

- Le projet de territoire :
  - Préserver et valoriser la richesse naturelle et paysagère ;
  - Promouvoir une activité endogène<sup>5</sup> et diversifiée ;
- Le projet de composition urbaine :
  - Appréhender l'habitat comme un pilier de développement futur ;
  - Assurer une densification ciblée et mesurée.

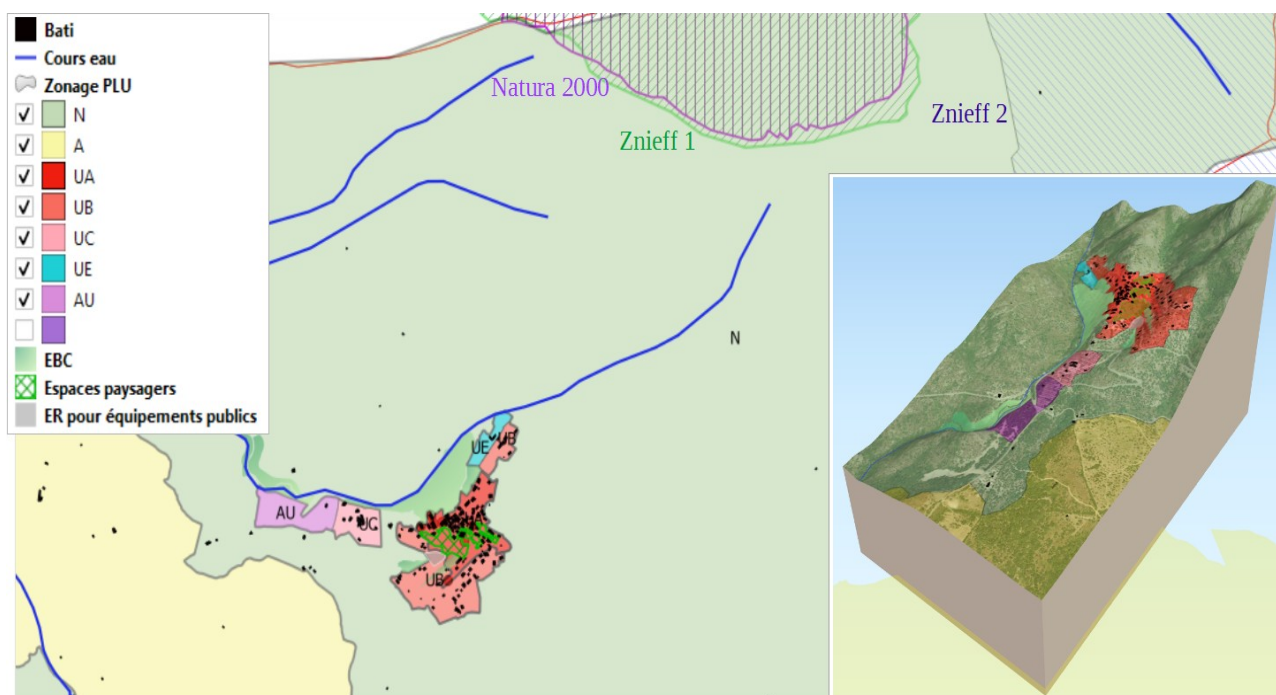
Au regard d'une part, des effets attendus de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme, et, d'autre part, des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux du PLU de Lama identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation et la gestion de la ressource en eau, notamment en période estivale ;
- l'organisation spatiale et la préservation du patrimoine architectural et paysager.

---

4 La commune organise également un festival du cinéma du monde rural chaque année en août.

5 Activités économiques endogènes : activités économiques orientées vers l'exploitation des ressources locales (dans le cas de la commune de Lama il s'agit de l'économie résidentielle, de l'agriculture et du tourisme)



Enjeux environnementaux et projet de zonage du PLU (données PLU – traitement Dreal)

## 2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le projet de PLU de Lama arrêté par délibération en date du 19 juillet 2019 transmis pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale de Corse comporte :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- le rapport de présentation en 6 parties (cadre général, diagnostic territorial, analyse de l'état initial de l'environnement, justification des dispositions du PLU, évaluation environnementale du PLU, méthodologies utilisées et résumé non-technique) ;
- le zonage graphique, accompagné d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit ;
- des annexes (emplacement réservés, servitudes).

### 2.1 Articulation du projet de PLU de Lama avec les autres plans et programmes

Cette thématique fait l'objet d'un chapitre dédié au sein du rapport de présentation. L'analyse de la compatibilité du projet de plan local d'urbanisme avec le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) ou encore le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) reste très générale. À la lecture des justifications apportées par le rapport de présentation, on ne note il n'apparaît pas d'incohérences notables entre le projet de plan local d'urbanisme et ces documents. Il apparaît néanmoins nécessaire d'apporter une attention plus grande aux objectifs visés par les documents et d'identifier les leviers d'actions communaux susceptibles de contribuer à l'atteinte de ces objectifs (maîtrise de la gestion de la ressource en eau, structuration d'une unité villageoise, etc.).

***La MRAe recommande de mieux décliner les objectifs du PADDUC et du SDAGE en lien avec les enjeux environnementaux du territoire et d'identifier les leviers d'action susceptibles d'être retenus à l'échelle communale.***

## **2.2 Évaluation des incidences Natura 2000**

Le territoire de Lama est partiellement couvert par un site Natura 2000 au titre de la directive européenne « Oiseaux », la zone de protection spéciale (ZPS) « *Chênaies et pinèdes de Corse* » (FR9412008) répartie sur 6 communes de Haute-Corse et de Corse-du-Sud. L'évaluation des incidences Natura 2000 est incluse dans le rapport de présentation<sup>6</sup>. Le site est composé de boisements constituant un habitat privilégié pour deux espèces d'oiseaux à forts enjeux de conservation : la Sittelle corse et l'Autour des Palombes. Les menaces identifiées à travers l'évaluation des incidences Natura 2000 vis-à-vis de ce site tiendraient à une mise en exploitation forestière, au risque de feux de forêt ou encore au dépérissement des boisements induit par des parasites présents en Corse (cochenille *Matsucoccus feytaudi* notamment). Les boisements inclus dans le site Natura 2000 se situent en limite nord de la commune, dans une zone classée « Naturelle » du projet de plan local d'urbanisme de Lama. Le dossier indique par ailleurs que le site est difficilement accessible et qu'aucun projet n'est prévu dans cette zone, raisons pour lesquelles notamment le rapport conclut que le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence sur ce site. Cette conclusion n'appelle aucune observation de la part de la MRAe.

## **2.3 Dispositif de suivi**

Le PLU de Lama, dans le cadre de la réalisation de son évaluation environnementale, intègre des indicateurs de suivi<sup>7</sup> définis au regard des enjeux identifiés par le diagnostic territorial. Toutefois, les indicateurs proposés ne paraissent pas de nature à répondre aux objectifs d'un suivi effectif des effets de la mise en œuvre du projet de PLU sur l'environnement et, notamment, d'identifier à un stade précoce, les impacts négatifs non prévus et d'envisager, si nécessaire, les mesures correctives appropriées. En effet, d'une part, plusieurs de ces indicateurs sont trop imprécis, la grandeur mesurée n'étant pas précisée : c'est en particulier le cas pour les indicateurs « site Natura 2000 », « espaces boisés classés », « servitudes de paysage », ainsi que « qualité des eaux, objectifs et contrôles de l'eau ». D'autre part, certains indicateurs sont sans rapport avec la mise en œuvre du PLU, notamment le « nombre de ZNIEFF », « site Natura 2000 », « nombre de feux de forêt », etc. Enfin, en l'absence d'un état initial de référence pour chacun des indicateurs de suivi proposés, le dispositif de suivi ne permet pas d'analyser les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les enjeux identifiés.

***La MRAe recommande de réexaminer la pertinence des indicateurs retenus pour le suivi des impacts de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et d'indiquer pour chacun des indicateurs de suivi un état initial de référence chiffré, correspondant à la situation du territoire avant l'approbation du PLU.***

## **2.4 Résumé non technique**

Le résumé non technique ne répond pas pleinement à l'exercice attendu visant à faciliter l'information et la participation du public. En effet, il ne permet ni d'appréhender la démarche

---

<sup>6</sup> Rapport de présentation – pp. 127 à 130

<sup>7</sup> Rapport de présentation – pp. 137 et 138



suivie par la commune de Lama, ni d'identifier les mesures devant permettre de répondre aux enjeux environnementaux identifiés.

**La MRAe recommande de mieux mettre en évidence dans le résumé non technique, les enjeux identifiés par la commune pour chaque thématique abordée dans le rapport, ainsi que les mesures mises en œuvre au travers du PLU pour y répondre.**

### 3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU de Lama

#### 3.1 Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de PLU montre une volonté de la commune de redynamiser son territoire notamment grâce à la maîtrise foncière d'une partie de la future zone d'urbanisation. Le choix d'organisation spatiale, accompagné d'une OAP, a pour objectif de polariser et rationaliser la consommation d'espace tout en la rendant fonctionnelle et en lien avec le village.

Concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le rapport de présentation s'attache dans un premier temps à recenser les capacités de densification des espaces urbanisés de la commune. Le village, qui couvre une superficie de 5,4 ha, est considéré comme espace urbain achevé ne présentant pas de possibilité de densification. Ses extensions urbaines – dites contemporaines – couvrent 7,1 ha dont la moitié est considérée comme des espaces *non-aedificandi* sans que ces derniers ne soient retranscrits réglementairement dans le projet de PLU. Seul le secteur de *Santarella* est présenté comme offrant des possibilités de densification, d'extension et de mutation. Bien que le rapport propose des illustrations très précises issues du travail effectué dans le cadre de la démarche de site patrimonial remarquable (cf. partie 3.3 du présent avis), ces dernières ne font l'objet d'aucune explication ou traduction graphique étayant les conclusions indiquées *supra* (absence de traduction des zones *non-aedificandi*).



Zonage relatif l'urbanisation dans le projet de PLU (données PLU – traitement Dreal)

De même, pour ce qui concerne la consommation d'espaces naturels ou agricoles, la mauvaise qualité des illustrations produites (taille, lisibilité, exhaustivité, absence d'annotations) et les conclusions qui en sont tirées n'apportent aucune démonstration quant à l'absence de



consommation de tels espaces entre 2008 et 2017<sup>8</sup> comme affirmé dans le rapport. Ce dernier indique que l'analyse d'autres supports (fond cartographiques IGN successifs, photos aériennes anciennes, etc.) confirme une telle stabilité. Les résultats de ces analyses mériteraient d'être intégrés au rapport de présentation.

Enfin, la MRAe note qu'au-delà d'une volonté communale affirmée de réduire la consommation des espaces sur le territoire, aucun objectif chiffré de cette réduction de la consommation des espaces n'est présenté dans le projet de PLU. Ce point doit être étudié spécifiquement au sein du rapport de présentation, et ce, notamment au titre de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

***La MRAe recommande de développer l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, des capacités de densification des espaces urbanisés et de fixer des objectifs quantifiés de réduction de consommation d'espace.***

À travers son projet de plan local d'urbanisme, la commune de Lama entend accueillir 134 habitants supplémentaires d'ici 2030 pour atteindre une population permanente de 301 habitants, soit presque le double de sa population. Pour répondre à cette perspective d'évolution, le projet de PLU propose notamment d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone au lieu-dit *Cava*, constituant ainsi avec *Santarella* une surface totale de 4,9 ha faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Le projet de la commune visant à permettre à la fois la production de logements susceptibles de répondre aux nouveaux besoins (logements collectifs notamment) et de locaux d'activités correspond à l'objectif de redynamiser le territoire. La commune souhaite à la fois produire une offre susceptible d'attirer de nouveaux ménages, mais également de maintenir les résidents sur place. La maîtrise foncière communale sur une partie du secteur (1,8 ha) apporte sans aucun doute des garanties pour atteindre cet objectif mais une partie de l'OAP concerne toutefois des terrains privés, pour certains déjà construits (*Santarella* notamment). Le zonage couvrant l'OAP sur l'ensemble du secteur *Cava – Santarella* entend créer des liens entre cette future zone de développement et le village. Les principes d'aménagements futurs de cette OAP sont toutefois très imprécis et le potentiel de production de nouveaux logements sur l'ensemble du secteur reste peu développé.

De plus, comme déjà évoqué *supra*, les perspectives démographiques sur lesquelles repose le projet communal sont basées sur un taux d'accroissement annuel de 4 % qui ne paraît pas réaliste au regard de la tendance constatée sur les dernières décennies et n'est pas suffisamment étayé. L'ouverture à l'urbanisation de surfaces qui, à l'échéance du PLU seraient finalement sous-utilisées, nuirait à la cohérence du projet d'aménagement, en dispersant inutilement les secteurs bâtis et augmentant son impact sur les milieux naturels. Par ailleurs, les projections de besoins en logements estimés nécessaires au maintien et au développement de la population, soit 84 nouveaux logements, n'intègrent ni le phénomène de résidences secondaires, ni les besoins liés aux activités et services qui ne sont pas évalués.

***La MRAe recommande de reprendre chaque étape de l'élaboration du PLU en affinant les analyses en vue de mieux justifier la consommation d'espace qui en découle.***

### **3.2 Préservation et gestion de la ressource en eau**

Le dossier de PLU ne comporte pas d'annexes sanitaires (absence de diagnostic et de schéma directeur) et la lecture du rapport de présentation ne permet pas à la MRAe de s'assurer que le

---

<sup>8</sup> Rapport de présentation p. 47

développement communal projeté par le PLU est en adéquation avec les ressources en eau et les équipements de traitement des eaux usées.

Le territoire de la commune de Lama est desservi par un réseau de distribution géré, et exploité, par la communauté de communes Île Rousse – Balagne. La production est, quant à elle, assurée par l'Office d'Équipement Hydraulique de la Corse (OEHC). Le dossier ne fournit ainsi aucune information sur la qualité de l'eau distribuée sur la commune ou encore les capacités du réseau et de la ressource à répondre aux projections démographiques. La question de la couverture du besoin généré par la fréquentation estivale, évaluée à 10 000 visiteurs, se pose également.

Concernant l'assainissement des eaux usées sur la commune de Lama, le rapport de présentation précise qu'un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en novembre 2008 qui différencie les zones d'assainissement individuel et collectif existantes et qui préconise l'implantation d'une station d'épuration sur la portion ouest du lieu-dit *Cava*. Le dossier indique que la station d'épuration a été réalisée (procédé de lagunage) mais ne fait état ni de sa capacité, ni de ses performances (rapports de contrôle).

La station d'épuration semble ainsi traiter les eaux usées de la grande majorité des habitations. Le réseau de collecte des eaux usées du village y est raccordé. Certaines habitations sont cependant sous un régime d'assainissement autonome : celles situées à l'extrémité Nord du village au lieu-dit *Canali* et celles situées au Sud-Ouest du village, en bordure de voie au lieu-dit *Cortaline*.

Le règlement du PLU prévoit que toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations raccordées au réseau public d'assainissement, pour l'ensemble des zones à urbaniser (articles UA 4, UB4, UC 4, UE 4, AU 4). La capacité du réseau et les éventuels travaux à envisager ne sont toutefois pas précisés.

***La MRAe recommande de compléter le rapport en présentant :***

- ***un état des lieux quantitatif et qualitatif de la distribution d'eau potable démontrant la capacité de la collectivité à couvrir les besoins futurs ;***
- ***un état des lieux actualisé des capacités d'assainissement, ainsi que du réseau de traitement des eaux usées et des travaux programmés pour permettre le raccordement de l'ensemble des futures constructions et le cas échéant le traitement des effluents.***

### **3.3 Organisation spatiale et préservation du patrimoine architectural et paysager**

La commune de Lama apparaît particulièrement impliquée pour préserver et valoriser de son patrimoine naturel, paysager et architectural :

— mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) depuis 2010 et élaboration, en parallèle du PLU, d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dit SPR<sup>9</sup>,

---

9 La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a simplifié la protection des secteurs sauvegardés et des AVAP / ZPPAUP en les fusionnant dans un unique dispositif : les « sites patrimoniaux remarquables » (SPR)

— plus récemment création de sentier du patrimoine et création en cours de chemins de la mémoire à l'intérieur du village.

Le diagnostic du SPR (AVAP) a permis de mettre en évidence la pluralité d'entités paysagères issues de la géomorphologie entre monts et plaine, mais également les qualités paysagères aux abords du village et dans le village. Le SPR (AVAP) a pour objectif de maintenir les caractéristiques spécifiques de ces secteurs et notamment des entités les plus sensibles.



Vue du village de Lama (source : wikipedia)

La prise en compte de cet objectif dans le PLU est traduite dans le zonage, notamment par la définition d'espaces boisés classés et de servitudes aux abords d'éléments de paysage et de patrimoine visant à préserver l'identité du village. Le PLU ne prévoit par ailleurs aucune construction dans le noyau médiéval emblématique.

La préservation de ce patrimoine conduit la commune à poursuivre son développement en partie sur ses abords et principalement sur un secteur en discontinuité du village. Des justifications sur le choix du secteur retenu (*Cava*) sont apportées dans le rapport de présentation et portent notamment sur une maîtrise foncière communale et une localisation en dehors du « cône de visibilité » du village. Toutefois, comme rappelé *supra*, la maîtrise foncière communale n'est que partielle et le secteur, positionné « sur la même ligne de crête que le village<sup>10</sup> », présente une covisibilité avec ce dernier.

L'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur peut, *a priori*, entraîner une dégradation du cadre paysager, d'autant que l'OAP prévue – bien qu'entièrement couverte par le secteur B du SPR (AVAP) devant permettre d'assurer un traitement des franges urbaines avec les espaces agricoles et forestiers (végétation, recul des constructions, cheminements piétons) – reste très générale.

---

10 Diagnostic SPR (AVAP)



## Le site de Cava vu depuis le village



*Covisibilité entre le secteur de Cava et le village (source : rapport de présentation p.107)*

Le projet de PLU devrait donc de mieux rendre compte de la prise en compte de certains éléments du SPR (AVAP), notamment de la préservation des cônes de vue identifiés comme tels dans le zonage SPR (AVAP).

### **La MRAe recommande :**

- ***d'approfondir l'analyse du nouveau secteur de Cava, de manière à dégager les prescriptions devant permettre de préserver une harmonie paysagère entre ce nouveau secteur et le cœur de village ancien ;***
- ***d'intégrer les orientations prises dans le cadre du SPR (AVAP) de façon plus précise dans son règlement graphique et dans l'OAP.***

Ajaccio, le 31 octobre 2019  
Pour la MRAe Corse  
la présidente de séance

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized first name and a horizontal line for a surname.

Fabienne ALLAG-DHUISME