Corse-du-Sud

Plan Local d'Urbanisme

Plan d'Aménagement et de Développement Durable

BASTELICACCIA

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
02 OCT. 2007
BUREAU de L'URBANISME

P.L.U approuvé par délibération du conseil municipal le 21.09.2007

MAIRIE DE BASTELICACCIA
CORSE du SUD

2007

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
02 OCT. 2007
BUREAU de L'URBANISME

PREFECTURE DE CORSE DU SUD
02 OCT. 2007
BUREAU DE L'URBANISME

Commune de Bastelicaccia
Corse du Sud

Harmonie conseil – Développement Local
BP27 20166 PORTICCIO

BASTELICACCIA

Plan d'Aménagement et de Développement Durable

SOMMAIRE

- LE CADRE LEGISLATIF ET LES PRINCIPES GENERAUX DU PADD 4
- ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT ET LIGNES CONDUCTRICES DU PROJET COMMUNAL 8

02 OCT. 2007

02 OCT. 07

LE CADRE LEGISLATIF ET LES PRINCIPES GENERAUX DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD (article L. 123-1 alinéa 2) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 & L.121.1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD va exposer (article R123.3) les grandes orientations d'aménagement par îlot, par quartier ou par secteur à restructurer ou à réhabiliter: identifier des espaces ayant une fonction de centralité ou existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et des voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers et le cas échéant, le renouvellement urbain.

L'article L.121.1 fixe les principes fondamentaux du PLU:

- ✓ Principes d'équilibre du PLU vis-à-vis de son territoire.
- ✓ Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale (diversité des activités sportives et culturelles...).
- ✓ Gestion économe de l'espace et respect de l'environnement : Renforcement de la fonction résidentielles – Préservation des activités agricoles – Prévention des risques naturels, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'article L. 110 précise que chaque collectivité publique est gestionnaire et garant du patrimoine commun de la nation dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et des transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources [...], de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans des zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions dans leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Quels objectifs ?

- ✓ Aménager le cadre de vie par la préservation de l'environnement.
- ✓ Assurer les conditions d'habitat (mixité de l'habitat - loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991),

d'emploi, de services et de transports répondant aux besoins.

- ✓ Gérer le sol de façon économe : prévenir le mitage – limiter les dépenses induites par les équipements publics.
- ✓ Assurer la protection des milieux naturels et des paysages.
- ✓ Assurer la sécurité et la salubrité publiques : loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, la protection de la forêt contre l'incendie et à la préservation des risques majeurs.
- ✓ Rationaliser la demande de déplacements : loi sur l'air du 30 décembre 1996.

De manière générale, le PADD définit le projet urbain de la commune respectant les principes de développement durable pour l'intégralité du territoire. Le PADD devient dès lors le centre de gravité du PLU, l'expression des choix du projet politique de la commune.

Depuis la loi Urbanisme-Habitat dite loi UH de juillet 2003, les orientations particulières du PADD ont un caractère facultatif, elles peuvent préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers en restructuration ou en développement.

En définitive, la PADD présente les choix d'aménagement retenus par la commune. Il expose de façon simplifiée les grandes orientations et prescriptions qui ont été retenues à partir du diagnostic territorial et des objectifs poursuivis par les principes généraux de l'urbanisme. Le PADD et le PLU doivent être compatibles avec les documents d'aménagement supra communaux (Plan d'Aménagement et de Développement de la Corse de 1992 bientôt remplacé par le PADDUC)

Le PADD est la clé de voûte du PLU (loi SRU de décembre 2000 & loi UH de juillet 2003). Comme il a été évoqué, il définit le projet urbain de la commune, lui-même expliqué par le rapport de présentation. Il inscrit ainsi le PLU dans une démarche de projet et le rend plus lisible. Il doit être accessible à tous et permettre un débat au sein du conseil municipal.

D'autre part, le règlement et le zonage doivent être cohérents avec les grandes orientations du PADD. Enfin, toute procédure de modification ou de révision du PLU ne doit pas remettre en question l'économie générale du PADD (article L123.13 du Code de l'Urbanisme).

En résumé, le PADD fait état de la mise en place à l'échelle d'une commune des conditions permettant d'assurer les équilibres entre les diverses vocations de l'espace et les acteurs du territoire dans le respect des principes fondamentaux du développement durable.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
02 OCT. 2007
BUREAU de l'URBANISME

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
02 OCT. 2007
BUREAU DE L'URBANISME

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT ET LIGNES CONDUCTRICES DU PROJET COMMUNAL

Les objectifs et la stratégie de développement de la commune de Bastelicaccia résultent des conclusions du diagnostic territorial, de la politique de développement et des choix de la commune et, des contraintes réglementaires et législatives.

De façon générale, la commune de Bastelicaccia souhaite à travers son document d'urbanisme :

⇨ **Mieux cadrer l'étalement urbain par une optimisation de la nappe urbaine et de ses potentialités.**

L'objectif est de rentabiliser les réseaux et les aménagements publics et d'utiliser de façon rationnelle et structurée le foncier disponible de l'aire urbanisée. Le PLU encourage l'utilisation des espaces résiduels dans l'aire déjà bâtie et des extensions mesurées qui ne mettent pas en question les grandes unités naturelles et agricoles.
Le projet de PLU répond aux exigences de la loi montagne.

Cette politique se traduit par :

- Un zonage qui tente de cadrer l'espace urbanisé dans un contexte d'étalement très prononcé (hérité des politiques antérieures) tout en permettant à la commune d'accroître sa capacité d'accueil.

- La densification des hameaux et quartiers existants en fonction de leurs caractéristiques architecturales, bâties, de leur répartition dans l'espace, de la qualité des sols et de la capacité des réseaux.

- Le renforcement des axes de développement de l'urbanisation sur les abords de la RD3 et de la RD 303.

- La maîtrise foncière de la commune par l'inscription d'emplacements réservés dans les documents graphiques (STEP, bâtiments publics).

- Le renforcement de la vocation des sols entre la nappe urbaine, les espaces agricoles et les zones naturelles, par un zonage adapté.

- Une diversification des formes de l'habitat par la définition de deux zones d'urbanisation nouvelles futures destinées à des formes d'habitat mixte (Alivella et Macinajolo).

02 OCT. 2007
BUREAU de L'URBANISME

⇨ **Mettre à niveau les infrastructures publiques pour garantir la qualité de vie et assurer les conditions pour une urbanisation de qualité.**

- Réaliser un réseau d'assainissement collectif et semi-collectif sur les secteurs à forte densité d'habitat.
  L'objectif premier est de résorber les problèmes de pollution des sols et d'insalubrité. Mais aussi, de permettre l'utilisation de parcelles trop petite au sein de la nappe urbanisée, ne pouvant pas assainir par un système individuel.

- Renforcer et étendre le réseau AEP public afin de résorber les problèmes de pression et de pénuries en période estivale.

- Recalibrer les RD 3 & RD 303 (projet en cours) pour améliorer la circulation qui a tendance à se densifier et renforcer la sécurité.

- Réaliser un maillage routier adapté aux flux et à la charge en population. Inscription au règlement de condition d'implantation par rapport à la voirie, extension et/ou la création de voies nouvelles. Cette remise à niveau du réseau routier sera progressive.

- Renforcer et requalifier le tissu urbain par la formalisation lieux de vie et de rencontres, secteurs de sports et de loisirs, regroupement des services publics (Valle d'Arola).

- Préserver l'identité des hameaux anciens par des mesures réglementaires et architecturales spécifiques (Suaralta, Pedocchio, Cagile, Fontanaccia).

BUREAU de l'URBANISME
02 OCT. 2007
PREFECTURE DE CORSE DU SUD

Condition d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Lieu-dit	surface	Condition d'ouverture à l'urbanisation	Projet
Colombina	17,3 ha	Extension et renforcement du réseau d'eau potable	Zone résidentielle peu dense
Barnabona	12,33 ha	Renforcement de la ressource AEP Renforcement des réseaux de distribution AEP.	Extension en continuité de l'existant de la zone urbanisée existante
Conca-Pedocchio-Valentini-Caggili-Sornabona	70,4 ha	Renforcement de la ressource en eau et des réseaux d'adduction d'eau	Extension et densification de la nappe urbanisée
Macinajolo	3,5 ha		Extension de la nappe urbanisée de Sornagone
Petre Alte	3,2 ha		
Casaccia	2,7 ha		Extension de la nappe urbanisée de Casaccia
Favale	2,6 ha	Renforcer et étendre le réseau d'eau	Zone enclavée dans la nappe urbanisée
Restaja	3,1 ha	Extension des réseaux AEP et des accès	Extension de la nappe urbanisée sous forme de zone résidentielle (habitat individuel)
Carditelli-Sanbtolano-Mascarone-Valle d'Arola-Chiesola-Mitarza	38,3 ha	Renforcement de la ressource et des réseaux d'eau potable. Extension sur le lieu-dit Carditelli.	Extension et densification de la zone urbanisée.
Verghia-Pedi-Mozzo – Celaccia	5,8 ha	Renforcement de l'accès existant	Extension et densification limitée (zone PEB)
Chiesola-Pozzo-Alivuela-Forcala-Capparone-case Nuove- Lavo di pitra – Linari – Fontanaccia – Mascardaccia- Mortone	98,6 ha	Renforcement de la ressource Renforcement et extension des réseaux d'adduction.	Extension de la zone urbanisée suivant la même forme urbaine.
Pinello	2,8 ha	Renforcement de la ressource en eau potable.	Extension de la nappe urbanisée

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
02 OCT. 2007
BUREAU de L'URBANISME

- **Ouvrir progressivement à l'urbanisation selon la capacité des réseaux et suivant des opérations d'ensemble, quatre secteurs.**

  L'enjeu est répondre dans le temps aux besoins nouveaux en logements et à l'accroissement progressif de la population.

  - Ouvrir à l'urbanisation sur le moyen terme, de nouveaux secteurs (Macinajolo, Alivella, et Cavone) sous réserve de l'extension et/ou de la réalisation des VRD et/ou d'un projet d'aménagement global.

- **Renforcer et développer les activités économiques**

  - Soutenir l'installation de commerces de proximité sur les centralités par un zonage et un règlement adaptés.
  - Renforcer et développer la zone d'activités de Tralavettu.
  - Cadrer la modernisation et l'extension de la sablière et des activités de transformation au cœur d'un paysage naturel sensible.
  - Renforcer la vocation des sols pour les activités agricoles sur la plaine et la vallée du Prunelli et les vallons de la rive gauche de la Gravona.
  - Promouvoir le développement des activités touristiques tant sur les zones agricoles (agro-tourisme) qu'au sein des zones résidentielles (hôtellerie).

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
02 OCT. 2007
DIRECTION de L'URBANISME

- **Préserver les biens et les personnes des risques naturels**

  - Prendre en compte le risque inondation dans les choix d'urbanisation
  - Limiter l'utilisation des sols conformément à la réglementation des PPRI en vigueur
  - Limiter l'étalement urbain et les effets de mitage dans les espaces naturels, sensibles (par nature) aux risques incendies.
  - Maintenir la diversité des milieux (espaces ouverts, prairies...) qui permet de réduire le risque de très grands feux de forêts et de maquis.

Le projet du PLU vise à mieux maîtriser l'utilisation de l'espace tout en appuyant la diversité des fonctions de son territoire à profil périurbain, aux portes d'Ajaccio. Le P.L.U cherche à renforcer les fonctions urbaines, et socio-économiques sans toutefois ignorer les richesses naturelles et agricoles de son territoire, exposées à de fortes pressions foncières à l'instar des communes proches d'Ajaccio.

Le projet communal, tient à préserver son cadre de vie au cœur de la zone urbanisée par l'amélioration des équipements et infrastructures indispensables aux populations et par la reconnaissance de l'implication des acteurs économiques (agriculture) dans la construction de son identité.

Le projet communal n'ignore pas son rôle dans un territoire plus vaste que celui de ses limites administratives et prend en compte les dynamiques du golfe d'Ajaccio.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
02 OCT. 2007
BUREAU de l'URBANISME

PADD de Bastelicaccia : espaces de vie et quartiers nouveaux

Fontanaccia - Cuara & groupe scolaire

- Faire une réserve foncière afin d'aménager de nouveaux espaces publics
- Densifier la zone urbanisée autour des commerces de Cuara

collines et bocages agricoles

Mascarone

Goupe scolaire
Crêche
Halle des sports

Espace boisé classé

Confina

Cuara

Futur espace
des services publics

D'AJACCIO

COMMUNE

RN 196 vers Ajaccio

Espace boisé classé
colline de Tralavettu

Alivella

Nouveau quartier projeté

Espace
de loisirs

Tralavettu

Commerces
existants

Commerces existants

Espace boisé classé
colline de Pisciatello

Espace remarquable

Pisciatello

plaine agricole du Prunelli

RN 196 vers Porticcio - Sartene

Echangeur de Pisciatello
Future entrée de Bastelicaccia
Carrefour et noeud routier
Recalibrage de la voirie de desserte
(à définir après révision du PLU)

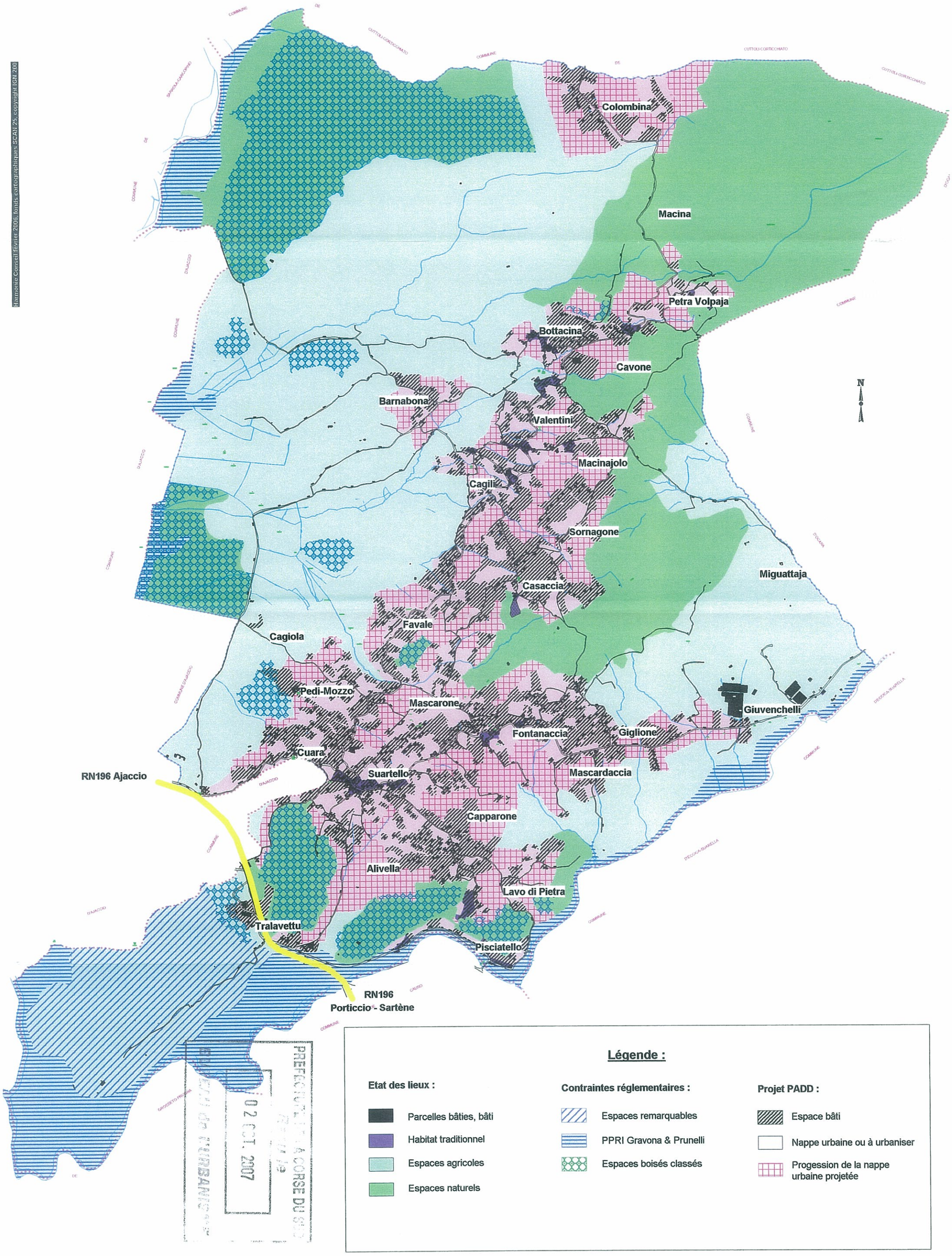
Légende :

- Bâti
- Habitat traditionnel
- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- RN 196
- Voirie secondaire
- Echangeur
- Limite d'unité naturelle ou agricole
- Aire urbaine ou à urbaniser
- Zone d'activités
- Complexe sportif à restructurer
- Quartier nouveau à créer
  Mixité des formes d'habitat
  Espaces publics (révision du PLU)
- Voirie à recalibrer à définir dans révision du PLU
- Future station d'épuration

PREFECTURE DE LA CORSE
Reçu le
07 OCT 2007
SERVICE DE L'URBANISME

Harmonie Conseil août 2005; fonds cartographiques: SCAN 25, copyright IGN 200

PADD de Bastelicaccia : Progression de l'urbanisation

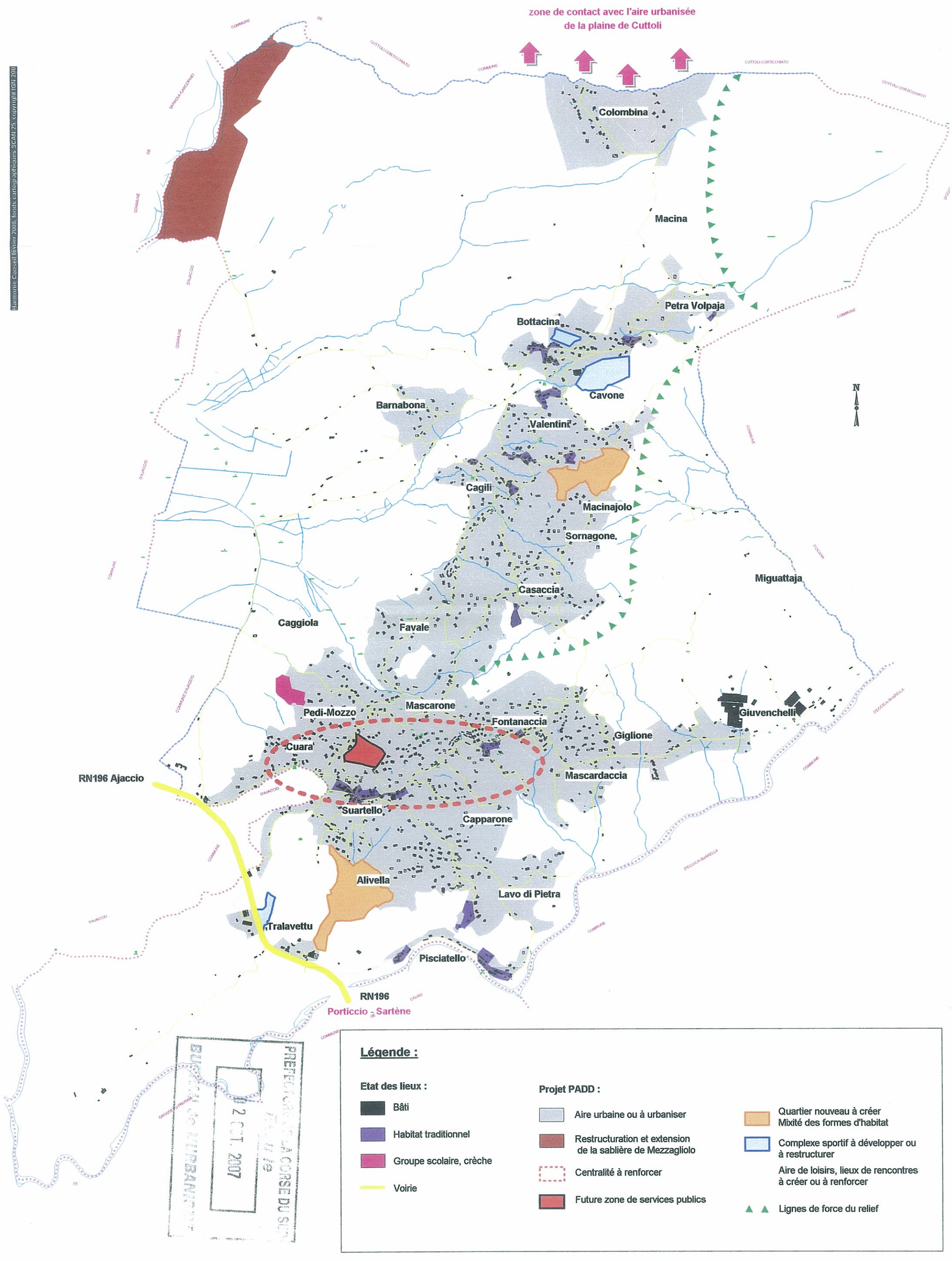


Harmonie Conseil février 2006, fonds cartographiques SCAN 25, copyright IGN 200

PREFECTURE DE CORSE DU SUD
02 OCT. 2007
DIRECTION DE L'URBANISME

PADD de Bastelicaccia : Des projets structurants et quartiers nouveaux

Harmonie Conseil février 2005, fonds cartographiques SCAN 25, copyright IGN 200



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
02 OCT. 2007