

P.L.U CARBUCCIA



↘ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

Approbation



PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021



PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

SOMMAIRE

DÉFINITION ET CONTENU DU PADD

AXES STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT

ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

OBJECTIFS EN MATIÈRE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE
CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

DÉFINITION ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées ou de la commune si le PLU est communal.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de l'EPCI ou de la commune concernée.

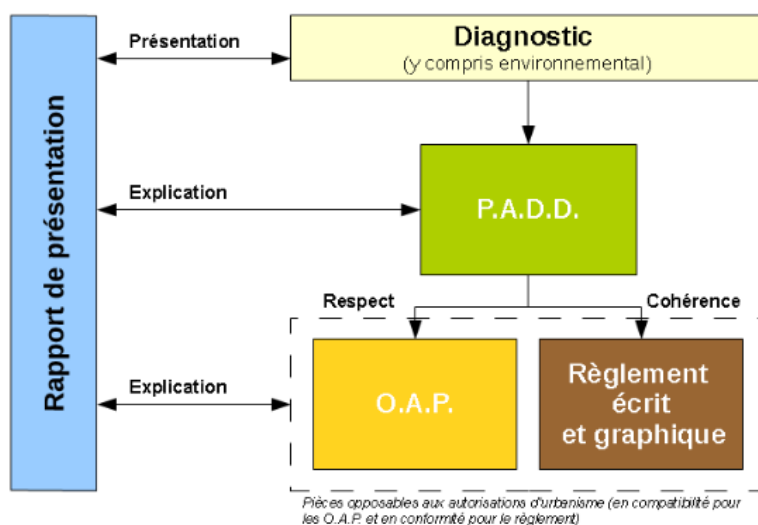
Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal ou communal, également adapté aux outils mobilisables par la collectivité. Il fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLU en matière de développement durable. Ainsi, le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les communications numériques,
- les loisirs et le développement économique et commercial retenues.

Il fixe également

- les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

AXES STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Conformément au code de l'urbanisme, le PADD aborde différentes problématiques directement rattachées à la politique communale dans le domaine de la planification urbaine uniquement. Des actions parallèles et complémentaires peuvent être menées pour conforter des choix du PADD en dehors du domaine de l'urbanisme.

Tenant compte des éléments du diagnostic territorial et des enjeux communaux, la politique de développement est principalement axée sur les thématiques économiques, le commerce, l'habitat et l'environnement.

Les enjeux liés aux transports et aux déplacements sont ici secondaires compte tenu de l'éloignement de la ville-centre (Ajaccio) et des zones d'emplois ; toutefois la présence de la gare de Carbuccia et les politiques de transports de la région et de la CAPA permettent d'entrevoir une consolidation progressive de cette thématique.

Concernant la politique de développement des communications numériques la commune dépend pour le moment des politiques régionales.

Les orientations générales pour l'ensemble du territoire sont les suivantes et elles se déclinent de manière différenciée entre la plaine et le village avec dénominateur commun l'identité rurale du territoire :

- OAP de secteur d'aménagement : Paese Novu de Campu a u Muru
- OAP sectorielle au village : Développement urbain ancré dans un paysage rural traditionnel

AXE 1

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

Mettre en œuvre les moyens pour améliorer les conditions de vie de la population résidente et renforcer l'attractivité pour accueillir une population permanente nouvelle.

La commune se fixe **un objectif de 550/580 habitants d'ici 2030/2035** soit l'accueil de 7-8 ménages/an avec un projet ambitieux qui est celui de favoriser la primo-accession mais aussi l'accès à du logement locatif. Ces dispositifs seront complémentaires d'un marché foncier et immobilier qui se dynamise. Le projet considère dans sa stratégie le parcours résidentiel des populations pour adapter son parc de logements.

VILLAGE

- Favoriser l'installation de nouveaux ménages au village, principal lieu de vie.
- Soutenir le maintien des personnes âgées et dépendantes
- Moderniser les bâtiments publics et renforcer/adapter le service public.

PLAINE-GARE

- **Albitrone** : conserver l'ambiance « campagne »
- **Gare** : redonner ses fonctions à cet espace abandonné et en réinventer dans les bâtiments disponibles en conservant le charme du lieu
- **Créer un lieu de vie à la plaine sur le terrain communal** à partir et autour des logements existants de **Campu a u Muru** : structurer l'espace en abordant l'aménagement de la plaine entre le pont et les logements ; instauration des équipements publics et amélioration du cadre de vie Support d'un nouveau lieu de vie qui répond aux attentes d'une « vie à la campagne » en évitant les écueils d'un phénomène de péri-urbanisation.

RITONDA

- Améliorer le cadre de vie du hameau de **Ritonda** par des prescriptions réglementaires d'urbanisme.



AXE 2

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

Maintenir le village comme lieu de vie prioritaire en améliorant la qualité de vie et en renforçant son identité.

LE CADRE DE VIE

- **Se réappropriier l'espace central** entre les deux hameaux pour en faire un lien fonctionnel, vivant avec une quête qualitative autour du paysage traditionnel (jardins, strette...). Proposer des actions foncières dans ce sens sur une durée longue (ZAD, DPU...)
- Organiser et renforcer le stationnement au cœur du village en l'intégrant dans le paysage.
- Réintégrer les chemins et strette dans l'espace vécu pour assurer les liens entre différents quartiers.
- Conserver la rue comme principal lieu de vie et d'échange.
- Maintenir les zones de fraîcheurs (fontaine, bosquets...)

LES SERVICES A LA POPULATION

- Renforcer les services à la population

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Prendre conscience des ambiances des lieux pour adapter les projets et limiter la standardisation paysagère du village.
- Valoriser les entrées du village : traiter les soutènements inachevés, les interdire, conserver les ambiances rurales et agricoles (préserver le petit patrimoine entre autres).
- Aborder la question des interfaces entre l'espace privé et l'espace public afin de limiter la dégradation progressive de l'unité visuelle, des ambiances villageoises ; conserver le patrimoine ancien
- Conserver la trame de jardins pour leurs multiples fonctions
- Préserver les ruisseaux au sein du village et ses fonctions
- Conserver les points de vue dégagés le long de la RD

L'HABITAT

- Renforcer les actions en faveur du logement principal
- Veiller au parcours résidentiel des habitants pour favoriser le maintien de toutes les couches sociales et toutes les catégories d'âge (jeunes en décohabitation, ménage monoparental, personnes veuves ou vieillissante...)
- Agir sur le parc de logements vacants et mobiliser le foncier : actions foncières, négociations auprès des propriétaires



AXE 3

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

Développement économique : Favoriser l'économie rurale axée sur les activités traditionnelles.

Conjointement à la mise en place de l'AFP et de la ZAP, le PLU relaye des objectifs par le biais de son règlement graphique et écrit pour promouvoir le retour d'un secteur agricole productif, respectueux de l'environnement et dynamique.

L'économie rurale se tourne aussi vers **des petites structures** qui répondent à la réalité insulaire et aux changements recherchés par certains actifs dans leur cadre de vie.

La commune s'oriente donc secteur par secteur dans des choix précis :

VILLAGE

- **La châtaigneraie** : rendre cohérent le zonage de la zone constructible avec les opérations de mise en valeur et les parcelles plantées de châtaigniers.
- **Les anciens jardins** : opérer une mise en valeur de ces espaces pour une agriculture familiale ou de proximité ; un retour de culture traditionnelle (noisetiers) ; conserver le rôle paysager et patrimonial en actant les choix de la ZAD en place.
- Encourager l'installation de commerces de proximité dont les activités artisanales ; du télé-travail pour les professions libérales ou petites entreprises

PIÉMONT S ET PLAINE

- Favoriser le retour des cultures traditionnelles abandonnées comme l'arboriculture (cerisiers) et le maraîchage (fraises de Carbuccia).
- Mettre en valeur les piémonts enmaquisés sans valeur sylvicole dans une démarche agro-environnementale , agroforesterie >> AFP, autres moyens fonciers ou économique.
- Revaloriser la suberaie
- Agro-sylvo-pastoralisme sous yeuseraie

SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- Favoriser les activités artisanales autour des savoir-faire traditionnels et les moderniser.
- Favoriser la filière courte de production – transformation – commercialisation.
- Créer une vitrine des producteurs et produits.
- Le P.L.U comme outil complémentaire de l'AFP.
- Utiliser la voie ferrée comme moyen de transports de personnes mais aussi de marchandises.



PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

AXE 4

Promouvoir l'identité de Carbuccia comme vecteur de protection et de valorisation du patrimoine communal.

VILLAGE

Optimiser et réduire l'emprise des surfaces urbaines de la carte communale pour :

- Assurer la pérennité de la châtaigneraie.
- Introduire la protection des ripisylves dans le paysage villageois.
- Éviter la défiguration du paysage bâti par les implantations sur les très fortes pentes.
- Préserver les symboles de la ruralité, de l'histoire et des modes de vie dans le processus de modernisation et d'évolution de l'habitat local.
- Renforcer la protection du patrimoine bâti dans ses aspects esthétiques.
- Récupérer et restaurer dans le domaine communal le petit patrimoine : four en état de fonctionnement, sentiers au cœur du village.

PLAINE

La Gare de Carbuccia - Entrée symbolique de la commune : Valoriser ce lieu symbolique

- Créer un véritable lieu de transit et d'arrêt vers la ville par la promotion du transport public ; entrée dans le territoire communal.
- Vitrine du territoire, une potentialité pour la transformer en vitrine des produits locaux et/ou d'information.
- Sauvegarder le petit patrimoine (fontaine) et conserver les caractéristiques architecturales.

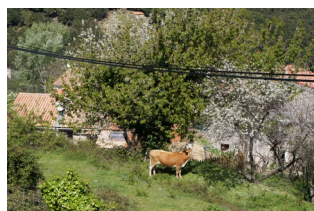
Le pont de la Gravona et ses environs immédiats

→ Mieux accueillir sur le site pour mieux protéger l'environnement

- Intégrer un espace de stationnement avec un point d'accueil en zone naturelle.
- Sécuriser l'accès à la baignade dans la Gravona.
- Créer des liens vers la gare et le réseau de randonnées.
- Créer des liens piétons et pédagogiques vers **Campu A U Muru**.

→ Mettre en scène la route communale de Campu a u Muru : vitrine de l'agriculture et des paysages de la plaine

- Aménagements paysagers.
- Mise en valeur ou préservation de la bergerie.
- Mise en valeur des bâtiments communaux sous forme de gîtes ruraux.
- Soutenir les activités agro-touristiques.



PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La commune fixe ses objectifs dans le cadre des **4 axes stratégiques** préalablement définis

1- La politique d'urbanisme

La politique de l'habitat est axée sur le **maintien des populations locales en zone rurale** en apportant des réponses à la question :

"Qu'est-ce que vivre aujourd'hui à la campagne?"

Le projet communal se veut **qualitatif et refuse les dynamiques de la périurbanisation**, de la banalisation de l'espace et de la dissolution des liens sociaux.

Le projet d'urbanisation accompagne un projet de société.

Il se donne pour objectif de limiter les effets inflationnistes que génèrent les dynamiques potentielles d'exclusion d'une certaine catégorie sociale. **Il veille à la mixité sociale.**

Ainsi, la commune instaure **une politique de préemption urbaine sur le village** autant sur le foncier que sur le bâti dans le but de développer un parc communal de logements locatifs.

VILLAGE

La commune **décide de recentrer le périmètre constructible pour :**

- Préserver les terres agricoles.
- Ne pas défigurer le paysage environnant (terrassements, enrochement, blessures visuelles durables).
- Favoriser la réutilisation du bâti vacant et existant (en réalisant des acquisitions communales).
- S'adapter à l'évolution réelle de la population.

LA PLAINE

- *La commune décide de cibler l'urbanisation sur Campu A U Muru et Albitrone de manière modérée pour :*
- *Ne pas encourager la délocalisation des habitants vers la plaine (d'autres communes) au détriment du village*
- *Requalifier ce lieu dépourvu d'identité.*
- *Diversifier l'offre grâce à la maîtrise foncière*
- *Limiter l'étalement urbain à moyen et long terme par anticipation des besoins.*
- *Préserver les terres agricoles.*
- *Préserver les espaces naturels.*

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

2- La politique d'aménagement et d'équipements

VILLAGE

Le niveau d'équipements du village est satisfaisant.

L'**urbanisation du village** est assurée par la présence de l'ensemble des équipements qui présentent les caractéristiques nécessaires.

La commune met en œuvre une politique foncière **pour améliorer les conditions de stationnements** au cœur du village.

La mairie et son bâtiment seront aménagés pour adapter celui-ci aux nouveaux besoins et moderniser l'outil. Les abords feront l'objet d'aménagements qui seront adaptés à l'architecture et à la qualité de l'environnement immédiat.

PIÉMONT S ET PLAINE

Le niveau d'équipements de la plaine est soumis à une mise à niveau :

- De la gestion de la ressource par la commune et l'instauration de périmètres de protection.
- Des réseaux de distribution à renforcer ou à créer.
- De l'alimentation électrique et en eau potable du hameau de Campu A U Muru
- Création d'une STEP 200 EH.

3- La politique sociale et économique

3.1 Conserver le lien social intergénérationnel par :

- **La réappropriation de la rue et des espaces de partage : jardins, strette, espaces verts** dans le village et dans le projet de Paese Novu

3.2 Accueil des nouvelles populations :

- La préemption pour stabiliser le marché foncier et immobilier.
- La diversification des types de logements par les aspects réglementaires.
- Logements à caractère social : résoudre la problématique de l'habitat du "camping" non réglementé/encadré mais occupé dans un contexte insalubre
- Campu A U Muru : logements locatifs à maintenir dans un cadre amélioré.
- Paese Novu : combiner plusieurs types de logements et diversifier leur statut

3.3 Soutenir les filières traditionnelles de l'économie dans une quête de modernité et de développement durable :

- Intégrer le projet d'AFP dans le PLU
- Utiliser la ZAD dans la mise en valeur de filières "oubliées" à fortes plus-values (maraîchages, fruits secs).
- Aider à la modernisation des établissements économiques existants.
- Renforcer la filière agro-touristique et touristique : encadrer et améliorer l'accueil sur le territoire pour faire de Carbuccia une destination rurale.

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

4- La politique environnementale et paysagère

4.1 Protection des espaces naturels sensibles

VILLAGE

- Suppression des zones constructibles dans les châtaigneraies du village.
- Protection des anciens jardins pour préserver des écosystèmes agraires complémentaires aux écosystèmes sauvages (AFP/ZAD).
- Protections des cours d'eau traversant le village et ses abords pour assurer les continuités écologiques et leur réhabilitation (ZAD).
- Mise en conformité de la STEP pour limiter les pollutions et créer une STEP à la plaine .
- Dépollution et remise en état du site du « camping » (carcasses, atelier de mécanique).

PIÉMONTES ET PLAINE

- Maintien des grands ensembles naturels boisés sans causer des fragmentations supplémentaires.
- Renforcer les complémentarités entre les espaces agricoles et les espaces naturels : alternances des milieux.
- Identification d'une trame de ripisylve secondaire complémentaire à celle de la Gravona.

4.2 Paysages agricoles et ruraux : élément d'identité à préserver ou à créer

VILLAGE

- Le paysage routier à l'entrée du village : conserver les éléments visuels, les points de vue et travailler les interfaces entre l'espace privé et public (clôtures, portails)
- Protection des avant-plans des fronts bâtis au village pour leur rôle identitaire : anciens jardins, murets, plantations et chapelles funéraires.

PIÉMONTES ET PLAINE

- Préserver et valoriser les repères visuels et symboliques épars dans le paysage et visibles depuis la route départementale : bâti ancien, murets, arbres fruitiers qui se trouvent sur les abords routiers du cimetière, au croisement des deux RD et au niveau des ponts.
- Le paysage routier de Campu A U Muru : donner à cet axe une ambiance en lien avec l'identité de la plaine et de l'espace de la gare. (cf. OAP)
- Hameau de Ritonda : réglementation pour éviter étalement et améliorer progressivement le site sur la gestion des dépôts, la nature de l'occupation des sols.

4.3 Prise en compte des risques naturels

- Prise en compte du risque inondation : PPRI de la Gravona et lutte contre l'érosion par la protection des ripisylves principales et secondaires ; imperméabilisation des sols limitées.
- Gérer l'accès de la Gravona au niveau du pont : aménagements d'un espace d'accueil pour gérer le stationnement en bord de route, sécuriser l'accès ; sensibiliser à l'environnement fluvial.

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

- Prise en compte du risque incendie : Encourager la mise en culture ou pâturage des piémonts enmaquisés., urbanisation compacte, aucun renforcement autour des petits groupements d'habitations.

4.4 Dépollution à travers un projet de requalification du site de "l'ancien camping"

- *Résorber l'habitat insalubre et précaire sur le site*
- *Suppression des carcasses de voitures et toutes pollutions.*
- *Intégration du "Home détente" existant et possibilité d'extension mesurée et intégrée sous condition de la conformité des équipements et de leur mise à niveau.*

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

OBJECTIFS EN MATIÈRE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1. Optimisation des emprises constructibles

La commune au profil rural mais suffisamment proche de la ville-centre cherche un modèle de développement qui **ne permettra pas les effets pervers de la périurbanisation** tout en assurant un accueil de qualité de nouvelles populations et au maintien des populations locales.

Axé sur une évolution constante de sa population, le projet privilégie un **modèle compact d'urbanisation**, en phase avec les politiques de développement durable, qui renoue également avec les traditions de la société corse.

Dans ce mode d'occupation des sols, la commune vise également le maintien d'une **structure sociale porteuse d'un certain nombre de valeurs** notamment les solidarités intergénérationnelles, le soutien aux plus démunis, l'appui aux projets d'intérêts communs.

Objectifs : 1logt pour moins de 1000 m² en moyenne soit diviser au moins par deux la tendance actuelle qui est de 2400 m²/logt

VILLAGE

- Redéfinir et rationaliser les zones constructibles au plus près du village d'origine suivant les lignes de force du relief et du paysage : point de vue, limites des châtaigneraies,
- Favoriser l'utilisation de l'habitat existant (réduire le nombre de logements vacants, rénover le bâti abandonné).
- Favoriser les mises en culture.
- Organiser le village autour de l'espace public existant et à créer (ZAD).
- Diversifier le type d'habitat.
- Densifier qualitativement en préservant l'identité

PIÉMONTES ET PLAINE

Campu A U Muru

- **Paese Novu** sur les terrains communaux avec une requalification paysagère et urbaine : principe de l'écoquartier – OAP à mettre en place. Projet dense suivant un modèle villageois.

Albitrone-Gare

- Utilisation des espaces libres au sein d'un périmètre restreint sans extension vers les terres agricoles.

Ritonda

- Aucun renforcement du bâti.

Le PLU par le biais de l'OAP impose une densité d'au moins 15-20 logements à l'hectare dont la réalisation sera progressive tant par densification que par extension d'un noyau central créer en premier lieu :

- habitat mitoyen :
- petit collectif
- maison individuelles organisées et groupées
- primo-accession : parcelles comprises entre 400 et 800 m² maximum.

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

2. Renforcement des terres agricoles

Le projet social et économique de la commune est axé essentiellement sur les activités agricoles traditionnelles intégrées dans un processus de modernisation et pouvant se présenter comme un outil de lutte contre la désertification des villages et de frein aux effets de périurbanisation de la plaine de la Gravona. Il vise à réintégrer des cultures oubliées, des cultures innovantes qui concilient des approches environnementales.

Cet équilibre est assuré par la mise en œuvre d'outils de planification complémentaires : AFP, ZAD, ZAP,...

Elle exige également une anticipation des besoins en eau face aux changements climatiques.

VILLAGE

- Valorisation de la châtaigneraie.
- Valorisation de la forêt
- Projet de mise en valeur des anciennes terrasses : plantations de noisetiers, de productions locales anciennes. (ZAD)

PIÉMONT ET PLAINE

- Politique de remembrement foncier.
- Association foncière pastorale (AFP).
- Mise en valeur des terres agricoles communales.
- Valorisation sylvicole des piémonts

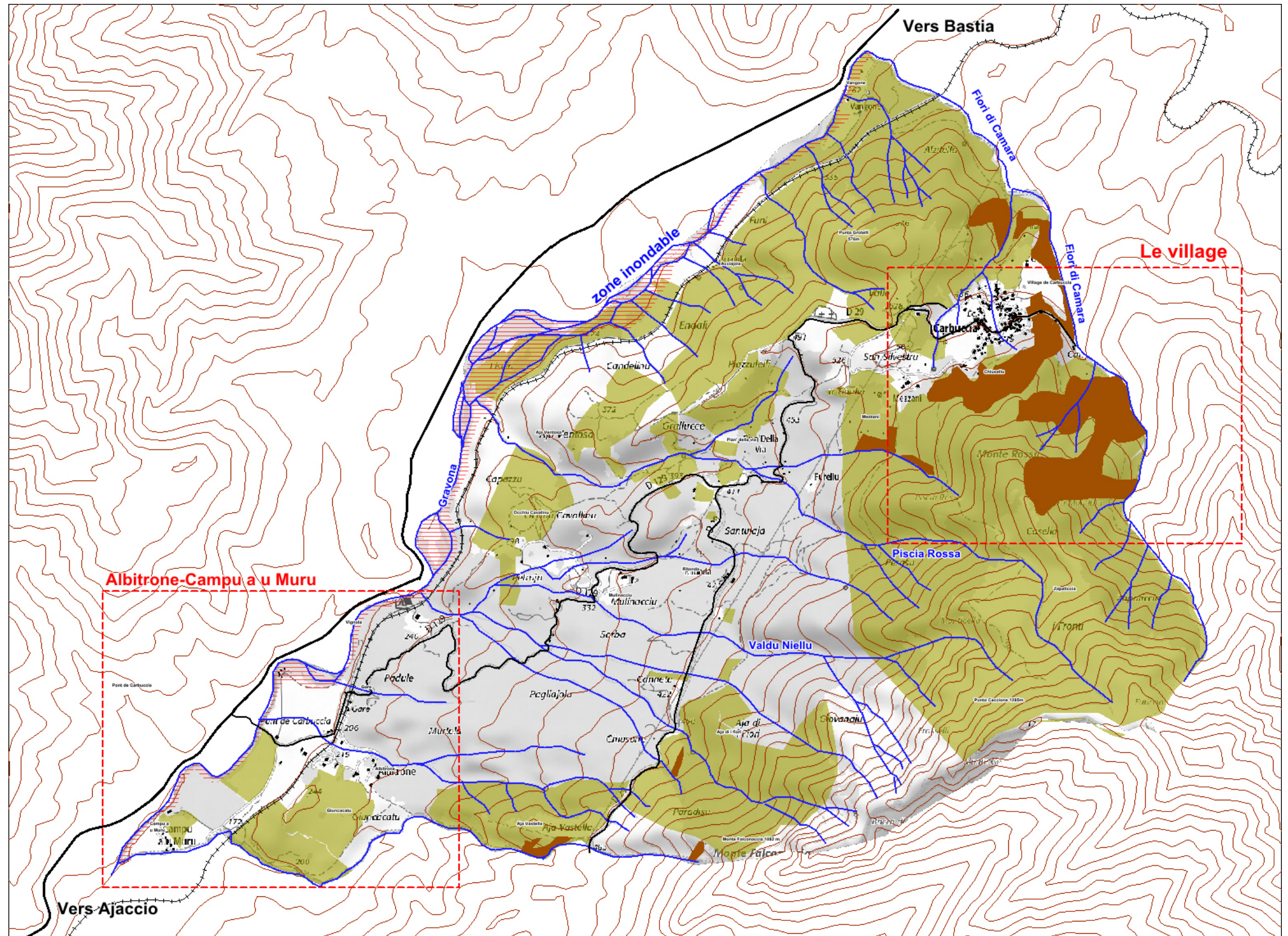
PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

PADD de CARBUCCIA

Orientations générales

Principaux secteurs stratégiques

Source : fond Scan express – données SODETEG –
Copyright IGN - DDTM 2A – réalisation Urba Corse



PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

PADD de CARBUCCIA

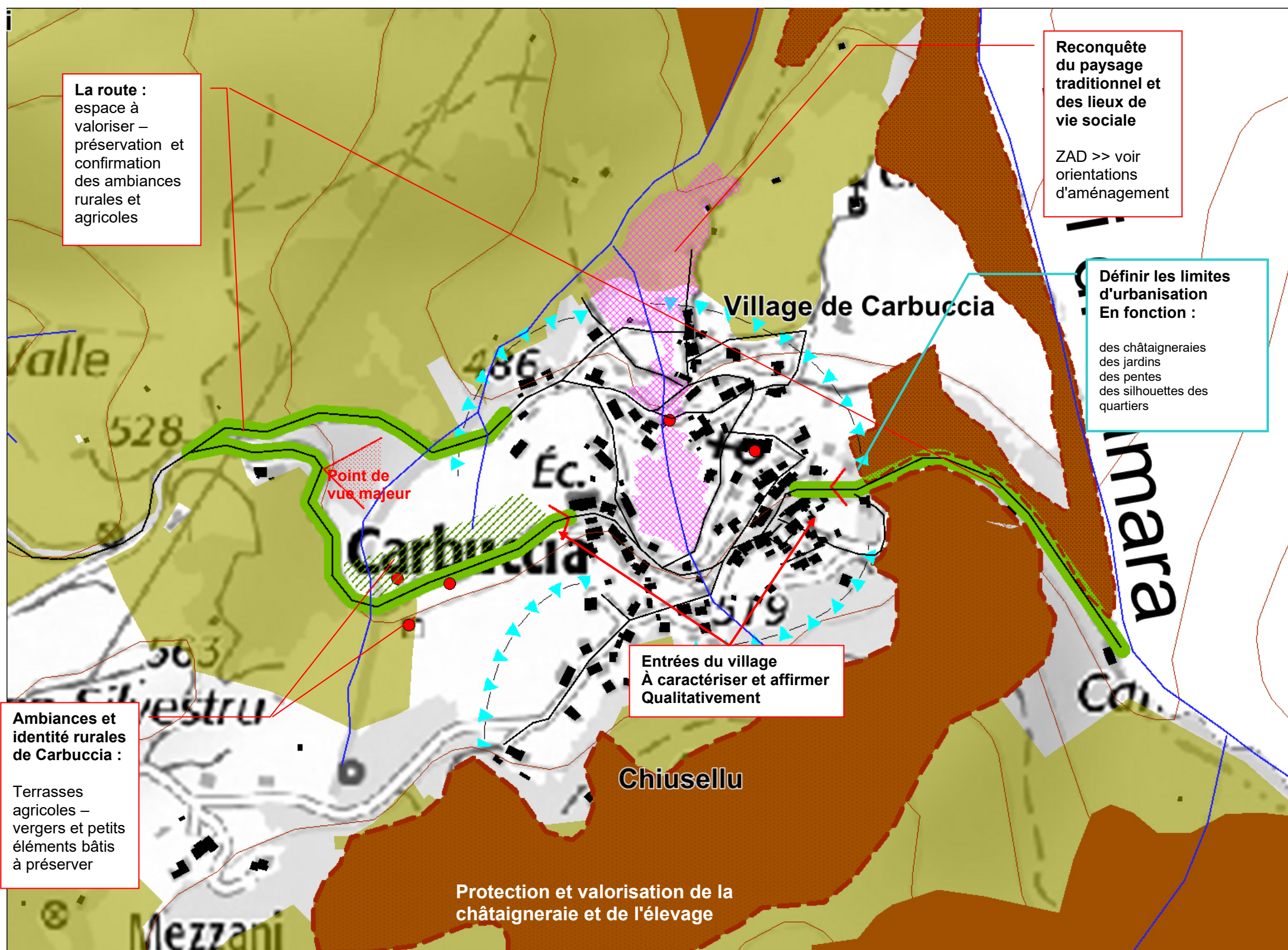
Orientations de développement

LE VILLAGE

Lieu de vie historique à dynamiser par une reconquête des espaces publics et renforcement des aspects identitaires

Cœur du village ancien :

- conserver les petits éléments bâtis – repères spatiaux et patrimoine
- architecture traditionnelle : régler les matériaux, volumes...
- régler les nouvelles constructions à insérer dans un contexte ancien



Source : fond Scan express – données

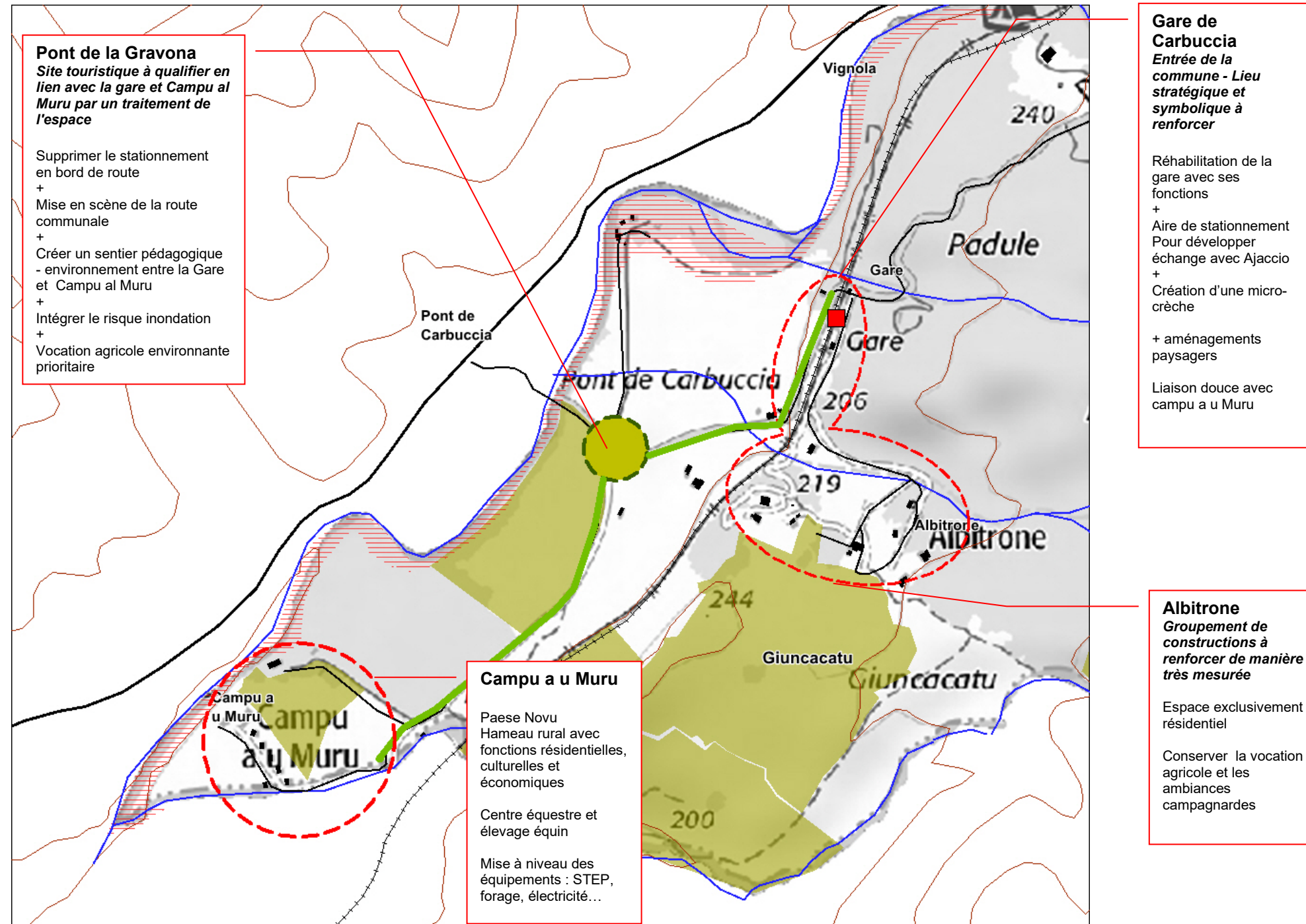
PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

PADD de CARBUCCIA

Orientations de développement

LA PLAINE

D'un espace "délaissé" à un espace vivant et structuré



PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

TABLE DES MATIÈRES

DÉFINITION ET CONTENU DU PADD	5
AXES STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT	6
ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	11
OBJECTIFS EN MATIÈRE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	15

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021