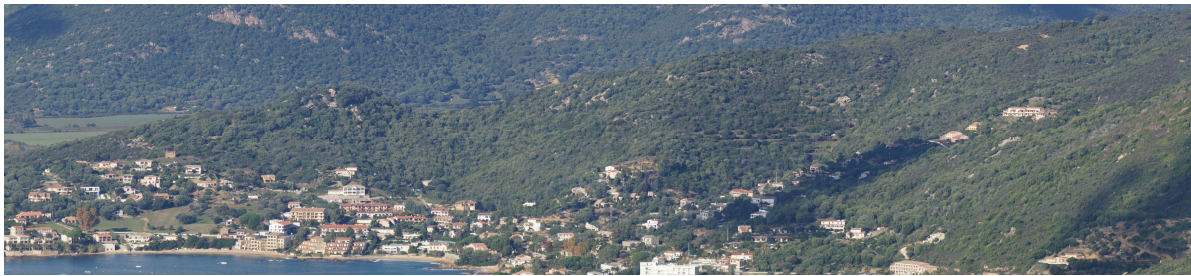


# Plan Local d'Urbanisme CASAGLIONE



➤ PADD

## P.L.U. approuvé

*PLU approuvé par délibération du conseil  
municipal du 9 mars 2019*



PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	ARRET	APPROBATION
<b>3</b>	25/07/2014	16/12/2015	25/11/2016	09/03/2019



## ↘ SOMMAIRE

- DEFINITION ET CONTENU DU PADD
- AXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT
- ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- OBJECTIFS EN MATIERE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN
- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DEFINITION 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

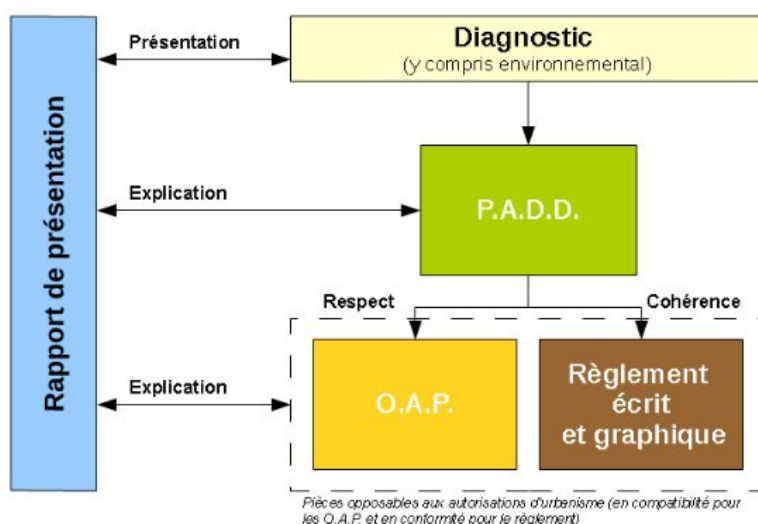
Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal ou communal, et aux outils mobilisables par la collectivité;  
Il fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

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



## AXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT

« La révision du PLU de la commune comporte celle du PADD initial notamment dans la forme et dans le fond par des choix renforcés.

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 dont 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 ; mais aussi du fait des contraintes qui se posent pour la mise en place d'une véritable politique de transports publics. (cf. Rapport de Présentation).

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

## QUATRE AXES STRATEGIQUES

Les orientations générales pour l'ensemble du territoire sont les suivantes et elles se déclinent de manière différenciée entre le littoral et l'arrière-pays.

### AXE 1 : STABILISER ET FAIRE PROGRESSER LA POPULATION PERMANENTE.

La commune veut permettre l'installation de nouveaux ménages permanents.

La commune se fixe un objectif de **500 habitants à l'année en 2025.**

### AXE 2 : RENFORCER LES LIEUX DE VIE : LE VILLAGE ET TIUCCIA.

Centrer le développement de ces deux espaces avec une approche qualitative du point de vue du cadre de vie et du paysage.

Renforcer le parc immobilier de résidences principales

Soutenir la diversification des types d'habitat

Structurer l'espace bâti et anticiper les effets des extensions urbaines.

---

**AXE 3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS : OFFRIR DES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN DU TISSU ECONOMIQUE ET A SON DEVELOPPEMENT, ADAPTE AU CONTEXTE LOCAL.**

---

**Agriculture** : Ce secteur économique sera protégé par l'identification des exploitations, la protection des terres ayant un potentiel agronomique reconnu et par le soutien aux nouvelles installations et aux nouvelles productions.

Les sites privilégiés par ces dispositions sont :

- la plaine du Liamone
- les vallons intérieurs
- les piémonts littoraux
- la ceinture de vergers et de jardins du village

La révision du PLU entraîne celle des EBC dans les zones à caractère agricole pour favoriser une meilleure exploitation des terres.

**Tourisme et loisirs** : Le tourisme est considéré comme un des piliers de l'économie locale qui permet la promotion des autres secteurs économiques.

Les principales actions sont :

- Maintien des aires de campings existantes sans renforcement de leur capacité d'accueil et sans extension spatiale pour limiter les impacts sur la vallée du Liamone
- Soutien pour le développement de l'agro-tourisme profitant de la diversité des productions locales et de la qualité des paysages.
- Protection du littoral notamment à travers les actions du Conservatoire du Littoral et la prise en compte des différentes mesures de protections environnementales.

---

## **AXE 4 : PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE AVEC UNE OPTIMISATION DE L'UTILISATION DES SOLS.**

---

Le territoire communal s'insère dans des dynamiques environnementales à l'échelle de la micro-région l'exposant à des enjeux majeurs.

**Urbanisation** : Centrer autour du village et Tiuccia

**Terres agricoles** : Assurer les interconnexions entre les grandes entités naturelles et agricoles : Liamone - Piémonts littoraux - Vallée de la Liscia.

### **Paysage**

- Identifier et protéger les éléments et les reliefs singuliers : lignes de crête, vallons, ...
- Requalifier le paysage urbain de Tiuccia : Mener des actions qualitatives sur les espaces bâtis existants et imposer des mesures d'intégration sur les zones d'extension.
- Maîtriser l'évolution du développement autour du centre ancien de Casaglione village : protéger les petits éléments bâtis, intégrer la trame de vergers et de jardins dans le projet d'extension

### **Environnement naturel :**

A l'échelle du bassin :

- Protéger les zones humides et leurs diverses fonctionnalités (ressource AEP/écosystèmes/agriculture)
- Protéger voire renforcer les complémentarités « espaces agricoles/espaces naturels »
- Préserver les couloirs écologiques dans leur emprise et leur qualité : Liamone, intervallées, Liscia
- Intégrer les différents risques dans les choix d'urbanisme
- Lutter contre la pollution des sols
- Optimiser l'emprise bâtie pour réduire l'aire d'influence de ses nuisances (sonores, lumineuses, imperméabilisation...)

A l'échelle des projets :

- Protéger l'ensemble des talwegs et leur végétation dans les zones bâties.
- Instaurer un pourcentage de zones vertes dans les projets d'ensemble.
- Préserver et/ou instaurer des alignements d'arbres le long des voies : RD81 et voies desservant les nouveaux projets d'ensemble.
- Intégration à la pente une priorité paysagère (

# ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune fixe les objectifs suivants dans le cadre des 4 axes stratégiques préalablement définis

## 1- La station balnéaire

### 1.1 La politique d'urbanisme

Conformément aux dispositions du PADDUC, le projet communal s'axe sur **la structuration de la station balnéaire** par :

- la densification de l'habitat en optimisant l'urbanisation des "dents creuses"
- la diversification des formes de l'habitat et maintien des diverses fonctions sociales et économiques
- l'amélioration de la desserte interne des quartiers existants et à créer.
- un maillage d'espaces verts pour leurs diverses fonctions au sein de ces espaces habités.

Le projet urbain intègre le risque de submersion marine.

### 1.2 La politique d'aménagement et d'équipements

Au sein de la station, **la desserte** est améliorée pour assurer la bonne accessibilité des espaces résidentiels :

- des aménagements privés ont été actés sur les lotissements dont les conditions d'accès étaient insuffisantes.
- des conditions d'accès sont à prévoir dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones vierges au cœur de la station.
- la commune prévoit des interventions par le biais d'emplacements réservés pour créer un véritable maillage de la zone.

**La prévision des travaux** est la suivante :

- Lotissement de St Vincent : travaux de voirie votés en 2015 par l'association Saint-Vincent créée à cet effet et mise en œuvre en 2016-2019.
- Coeur de station : renforcement du maillage routier et de circulations douces
- Le carrefour entre la voie communale et la RD25 : travaux de sécurisation.

### 1.3 La politique sociale et économique

Pour dynamiser la vie sociale et aider à l'installation des ménages à l'année, la commune prévoit de conforter les services autour de la mairie annexe et de l'église par :

- La construction d'une salle polyvalente au service des activités scolaires, des activités associatives et des diverses manifestations de la commune.
- Une aire de jeux sera également aménagée.
- Une crèche en autogestion mise à disposition des aides maternelles.

Dans l'OAP sont imposés :

- des espaces de rencontres par des promenades
- des commerces de proximité dans les opérations de logements

### 1.4 La politique environnementale et paysagère

#### Protection des espaces naturels sensibles

- Le littoral est préservé en dehors des espaces urbanisés et des aires d'extension de la station : la Punta Capigliolo et les versants d'U Castellu sont protégés. Pour ce dernier, les choix d'urbanisation proche devront tenir compte de l'impact paysager à différentes échelles.
- Les constructions en arrière-plan de la zone dense de la station, devront s'intégrer dans le paysage en adaptant les constructions à la pente des versants ; les lignes de crêtes sont préservées.
- Les lisières de contact entre les espaces bâtis ou à bâtir et les zones agricoles ou naturelles seront traitées pour limiter la propagation des nuisances notamment sonores et lumineuses.
- Les accès au littoral sont préservés et renforcés.

#### La préservation des continuités écologiques

Il n'y a pas ici de couloirs écologiques à préserver au sein de la zone urbanisée compte tenu de la topographie et de l'urbanisation de la zone.

Toutefois, au sein de la station et dans sa proche périphérie, le projet retient :

- la préservation des rus secondaires existants et de leur végétation
- dans tout nouveau projet, les plantations seront renforcées.



***La vallée de la Liscia et sa trame végétale***

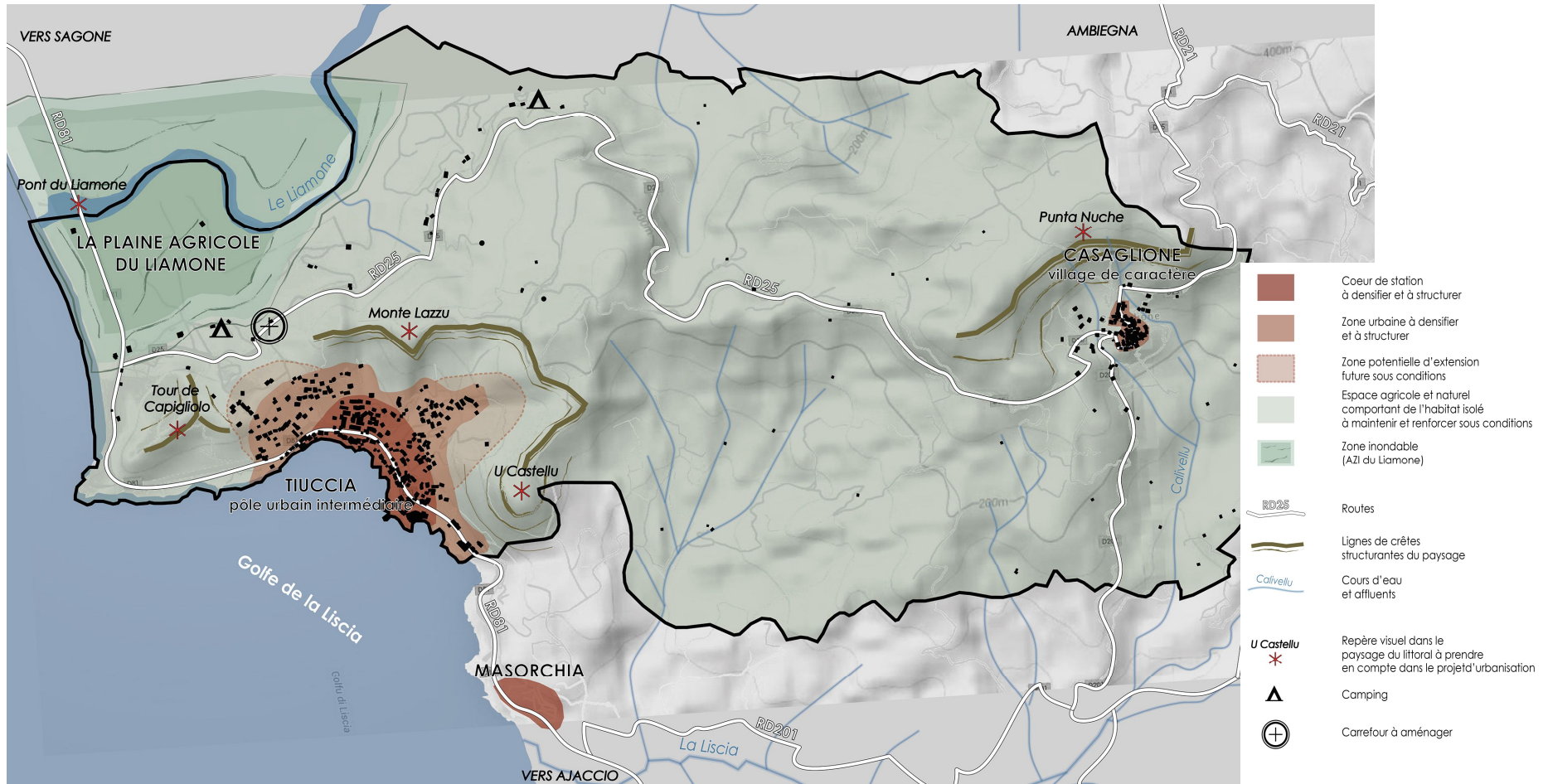
**Le paysage**

- Identification des points de vue majeurs sur le littoral notamment de la RD81
- Identification des éléments bâtis ou naturels d'intérêt : bâti ancien, alignements d'arbres, lignes de crête.

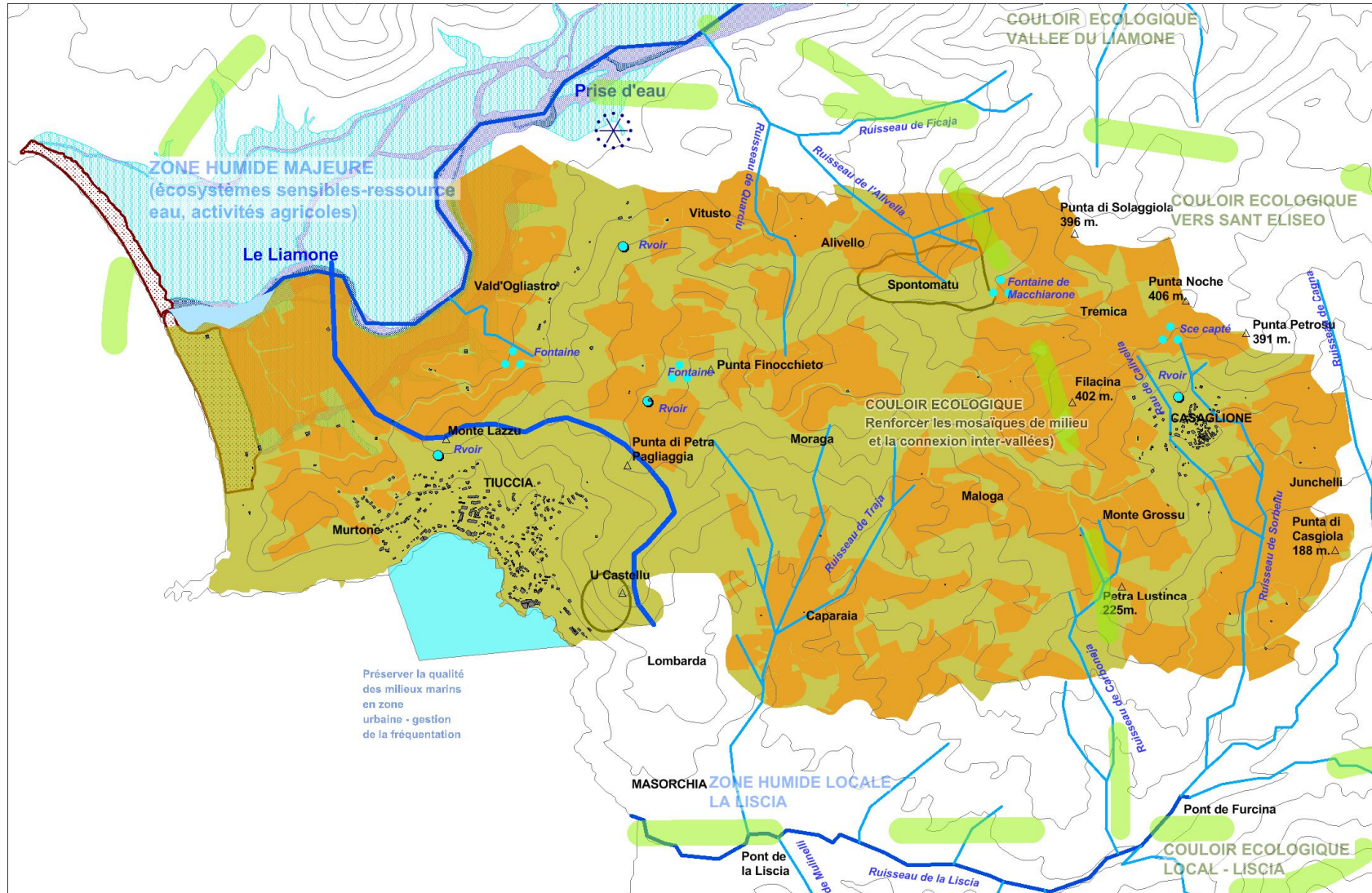
**VUE D'ENSEMBLE SUR LE GOLFE DEPUIS LA RD81**



**U Castellu – Prise de vue depuis Capigliolo- versant préserver**

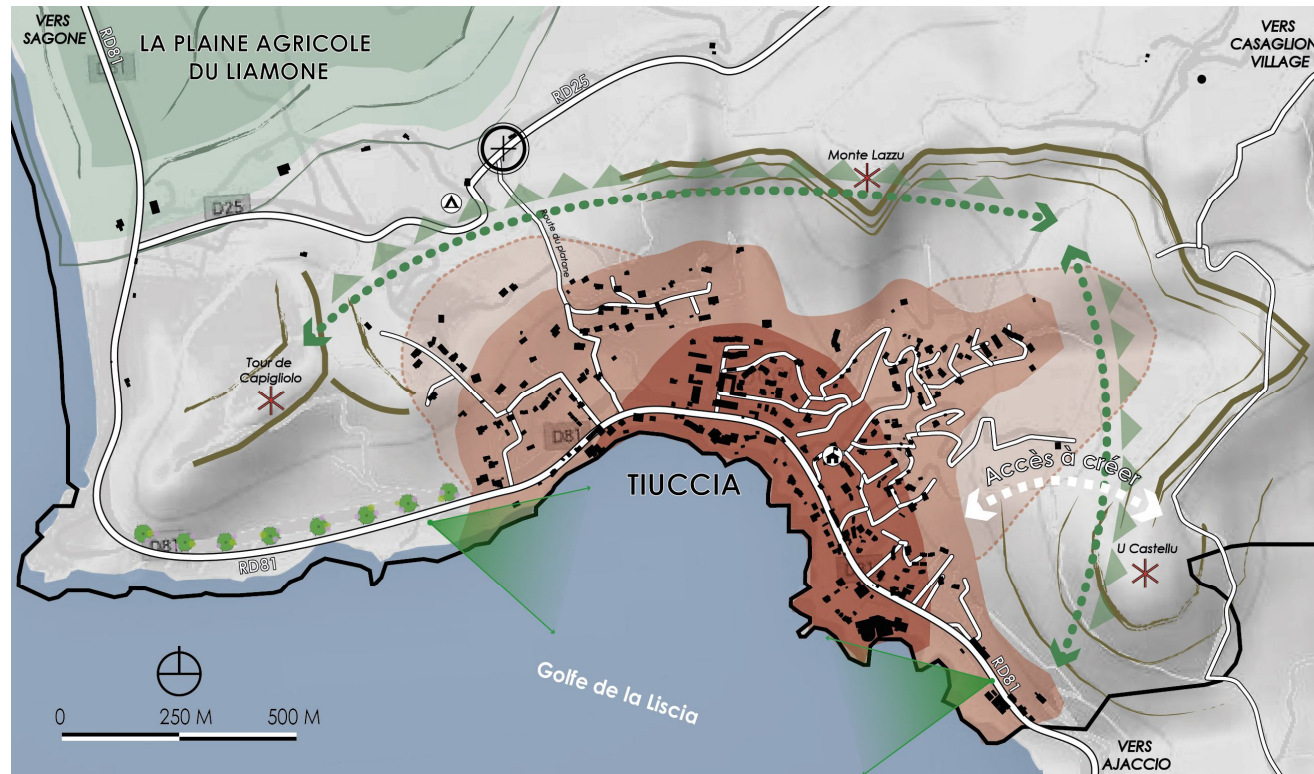















## Orientations Générales



### Orientations environnementales

## Orientations de développement de Tiuccia



	Coeur de station à densifier et à structurer		Routes		Alignements d'arbres à protéger
	Zone urbaine à densifier et à structurer		Lignes de crêtes structurantes du paysage		<i>U Castellu</i> Repère visuel dans le paysage du littoral à prendre en compte dans le projet d'urbanisation
	Zone potentielle d'extension future sous conditions		Interfaces à enjeux		Camping
	Zone inondable (AZI du Liamone)		Point de vue à préserver		Mairie annexe et nouveau centre de services
					Carrefour à aménager

---

## 2- La vallée du Liamone et ses proches piémonts

---

### 2. 1. La politique d'urbanisme

#### Conserver la vocation agricole et naturelle de la vallée

- Suppression des zones urbaines du PLU approuvé en 2008.
- Aucun renforcement des campings existants
- Gérer l'évolution du bâti existant par des choix réglementaires adaptés à l'insertion paysagère

### 2. 2. La politique d'aménagement et d'équipements

Il n'y aura pas de renforcement des réseaux sur cette partie de la vallée.

### 2. 3. La politique environnementale

#### Préserver la multifonctionnalité agro-écologique de la plaine

- Report intégral des espaces remarquables et de la ZNIEFF au cœur de la plaine agricole.
- Réglementation adaptée des activités agricoles dans cet espace sensible (conserver les bocages, choix des matériaux...)
- Aucun aménagement nouveau ne vient morceler les espaces agricoles ou naturels.

#### La préservation des continuités écologiques :

- Préservation des zones humides et des ripisylves.
- Préservation des continuités écologiques entre l'amont et l'aval de la vallée.
- Préservation des écotones : rive gauche du Liamone. La plaine conserve sa vocation agricole et naturelle

#### Gestion des risques naturels

- La zone inondable du Liamone est reportée et corrigée telle qu'elle figure dans l'Atlas des Zones Inondables du Liamone pour assurer la protection des biens et des personnes.

#### Gestion des déchets

- Possibilité d'aménager un espace pour le compostage avec l'intercommunalité.

## 3- Le village et les piémonts de l'arrière-pays

### 3. 1. La politique d'urbanisme

#### Préserver l'identité paysagère et architecturale du village

- Optimisation des emprises constructibles.
- Structuration de l'urbanisation périphérique : alignements, choix d'implantation, caractéristiques du bâti et densités.

### 3. 2. La politique d'aménagement et d'équipements

#### Renforcer le réseau routier

- Nouvelle voie communale pour accompagner l'extension de la périphérie du village.

#### Renforcer le réseau d'eau

- Nouveau réservoir en amont du village.

### 3. 3. La politique environnementale

#### Préserver les paysages traditionnels autour du village comme élément identitaire

- Maintien de l'avant plan agricole et paysager du village
- Protection et intégration dans les nouveaux projets des anciens vergers (oliveraies, orangeraias)
- Maintien des trames végétales internes au village (réglementation des plantations)
- Conservation du petit patrimoine : murets en pierres sèches
- Identifier les points de vues majeurs sur le village notamment aux entrées.

#### Préserver l'unité bâtie du village

- Réglementation sur les matériaux, les couleurs et les volumes.
- Réglementation sur les implantations dans le village traditionnel.
- Identification des éléments caractéristiques et des points de vue majeurs dans le paysage.
- Concentrer dans l'espace l'emprise des zones constructibles

Bâti à aligner sur les constructions existantes en bordure de route, afin de prolonger la silhouette du village



.....  
**ZONE POTENTIELLE D'EXTENSION :**  
**MAÎTRISER LES IMPACTS PAYSAGERS**  
.....

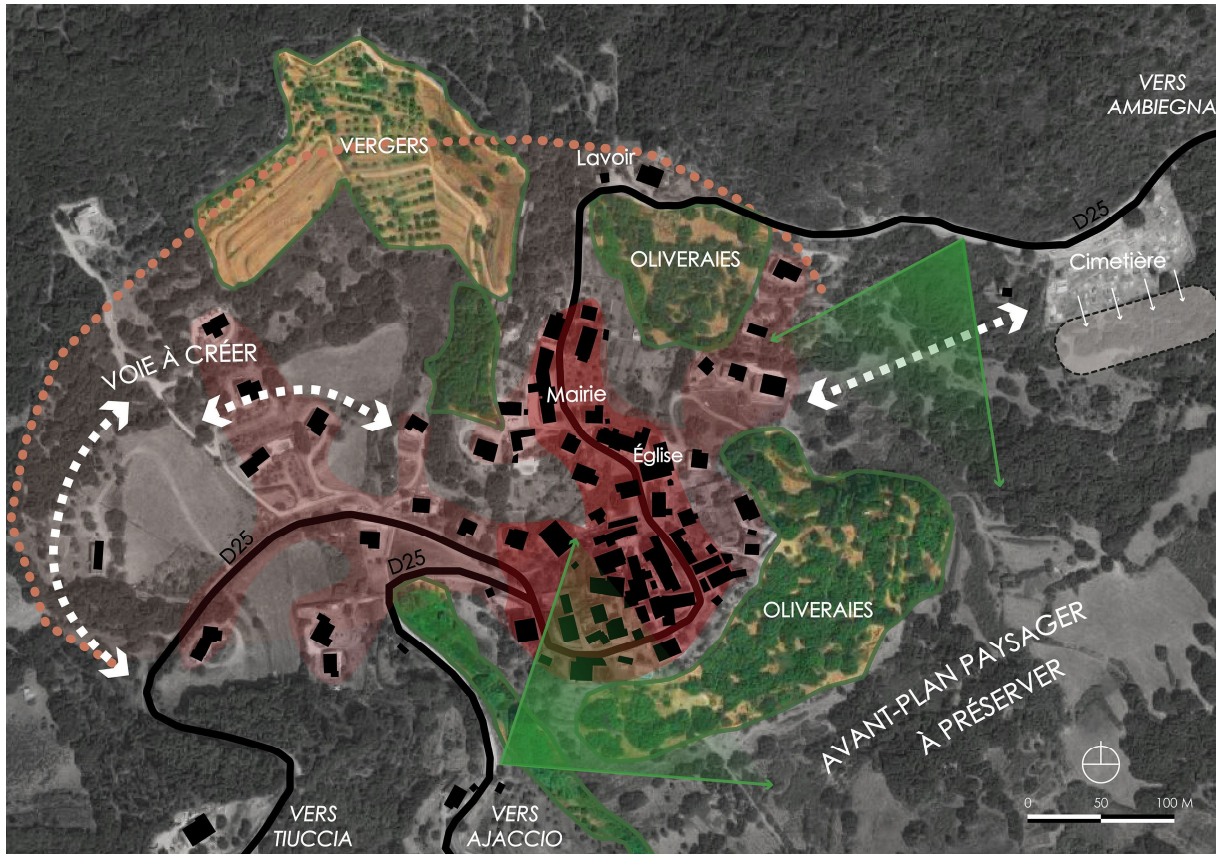
**COEUR DE VILLAGE :**  
**ENSEMBLE BÂTI COMPACT**  
**À PRÉSERVER**  
.....





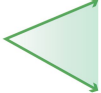
**AVANT-PLAN PAYSAGER :**  
**OLIVERAIES ET JARDINS À**  
**CONSERVER**  
.....

**Orientations paysagères du village de Casaglione.**

Réalisation : UrbaConse 2015

## Orientations de développement du village



-  Coeur de village à préserver
-  Zone urbaine à densifier et à structurer
-  Zone potentielle d'extension future sous conditions
-  Routes
-  Point de vue à préserver

## ↳ OBJECTIFS EN MATIERE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 1. Réduction des emprises entre le PLU approuvé et le projet de révision

La commune se donne pour objectif de réduire d'au moins 30% les espaces constructibles du PLU 2008 en :

- Concentrant géographiquement les lieux de vie
  - suppression du projet de HNIE du PLU approuvé en 2008
  - suppression des zones constructibles dans la vallée du Liamone
  - optimisation de l'emprise urbaine autour du village et de Tiuccia
- Structurant les lieux de vie : le village et Tiuccia.

### 2. Optimisation de l'utilisation du gisement foncier au cœur des espaces bâtis

- Diversification imposées des types d'habitat (logement collectif, logement groupé).
- Maintien des densités existantes dans la station de Tiuccia notamment par le biais d'une OAP.
- Améliorer l'accessibilité pour optimiser l'occupation des "dents creuses" au cœur de la station.
- Favoriser l'accession à la propriété pour renforcer le parc de logements principaux (en imposant des opérations de primo-accession).

### 3. Urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage

- Maîtrise de l'étalement urbain : choix spatiaux suivants la topographie locale et le niveau d'équipement.
- Urbanisation en "profondeur" : extension urbaine en arrière-plan de Tiuccia.
- Morphologie urbaine et densité en corrélation avec l'existant.

## ↘ TABLE DES MATIERES

DEFINITION ET CONTENU DU PADD	4
AXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT	5
ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE	8
OBJECTIFS EN MATIERE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	18