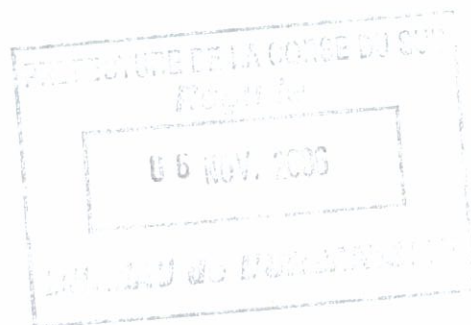


CUTTOLI - CORTICCHIATO
Corse du Sud



PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PADD débattu le ..19.. Novembre 2004...



Plan Local d'Urbanisme

Cuttoli-Corticchiato – PADD



SOMMAIRE

Contexte législatif et réglementaire	3
Contexte d'évolution	5
Objectifs et enjeux de développement	8
Orientations générales de développement	10
1° Approche globale de développement	10
2° Secteurs de développement	11

CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1° La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 et Loi la Urbanisme-Habitat de juillet 2003: "le projet politique au cœur de la planification urbaine"

La loi SRU institue un nouveau document : le PLU qui remplace désormais le POS. Ce document de planification se construit suivant une démarche plus complète avec la mise en œuvre du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD inexistant dans les POS apporte une cohérence nouvelle dans la démarche de la planification urbaine car elle sollicite une logique entre le contexte dans lequel s'inscrit le territoire et les perspectives d'évolution souhaitées par l'équipe municipale.

Code de l'urbanisme R.123-3

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre il peut préciser :

- 1° Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres des quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,*
- 2° Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots et immeubles;*
- 3° Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer;*
- 4° Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers;*
- 5° Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4*
- 6° Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.*

La loi Urbanisme-Habitat modifie le régime du PLU et notamment au niveau du PADD. Il énonce :

- ↳ un projet d'aménagement et de développement durable, document simple, court et non technique, qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune
- ↳ des orientations d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement lorsque la commune souhaite préciser les conditions

d'aménagements de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.

Des modifications également **au niveau de l'opposabilité du document**:

- le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérent avec lui) ;
- **les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de constructions ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre.**

2° Le PADD comme l'ensemble de PLU dans le respect de la législation et des documents supra-communaux

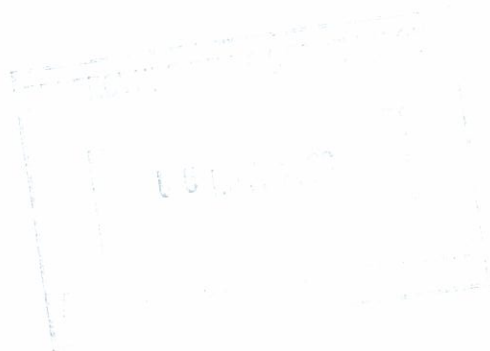
Le PLU de Cuttoli-Corticchiato dans son ensemble et le PADD en particulier respectent d'une part l'ensemble des documents supracommunaux lorsqu'ils existent

Le Schéma d'Aménagement de la Corse de 1992 (décret ministériel)

et

d'autre part un ensemble de contraintes réglementaires et législatives énoncées entre autres dans le Diagnostic Territorial :

- loi montagne n°85-30 du 9 janvier 1985
- loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992
- loi "Paysages" n°93 - 24 du 8 janvier 1993
- la protection des espaces boisés
- le PPRI de la Gravona arrêté préfectoral n°99-/1483 du 24 août 1999
- et autres mesures de protection de l'environnement.
- loi du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive et du 27 septembre 1941 sur la réglementation des fouilles archéologiques



CONTEXTE LOCAL DE DEVELOPPEMENT

Les choix d'aménagement répondent à des besoins recensés dans le cadre du Diagnostic Territorial, à des stratégies de développement économique et social au sein d'un territoire dynamique qu'est la CAPA... Ils répondent aussi bien à des enjeux territoriaux d'échelle communale qu'intercommunale et se projettent dans un avenir plus ou moins lointain.

Un aperçu synoptique de la commune dans son contexte d'évolution permettra de mieux appréhender les orientations retenues par la commune.

1° Cuttoli-Corticchiato, dans les dynamiques de périurbanisation d'un territoire intercommunal (CAPA)

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien depuis sa création en décembre 2001. Inscrite dans le bassin de vie d'Ajaccio et dans les logiques périurbaines, la commune de Cuttoli-Corticchiato dispose de nombreux atouts de développement dans ce contexte intercommunal récent.

Après une évolution démographique et urbaine moins rapide que les communes de la périphérie immédiate de la capitale, Cuttoli-Corticchiato connaît une hausse de son attractivité et constitue un des axes privilégiés d'extension de la nappe urbaine du bassin ajaccien. Cette tendance soulève de nombreuses interrogations car elle bouleverse certains équilibres dans le domaine des réseaux, du cadre de vie et des besoins in situ de la population ... et la cohabitation avec les activités agricoles et un environnement fragile.

Sur ce territoire très étendu, le développement urbain privilégie la partie basse dite " la plaine" dont l'utilisation des sols a longtemps été dominée par les espaces agricoles et naturels. La "plaine" présente des conditions topographiques, d'accessibilité et de réseaux favorables à l'urbanisation. Face à une accélération avérée de l'urbanisation, le paysage et le cadre de vie se transforment : d'autres communes du bassin ont connu cette phase durant les années précédentes, de manière relativement anarchique.

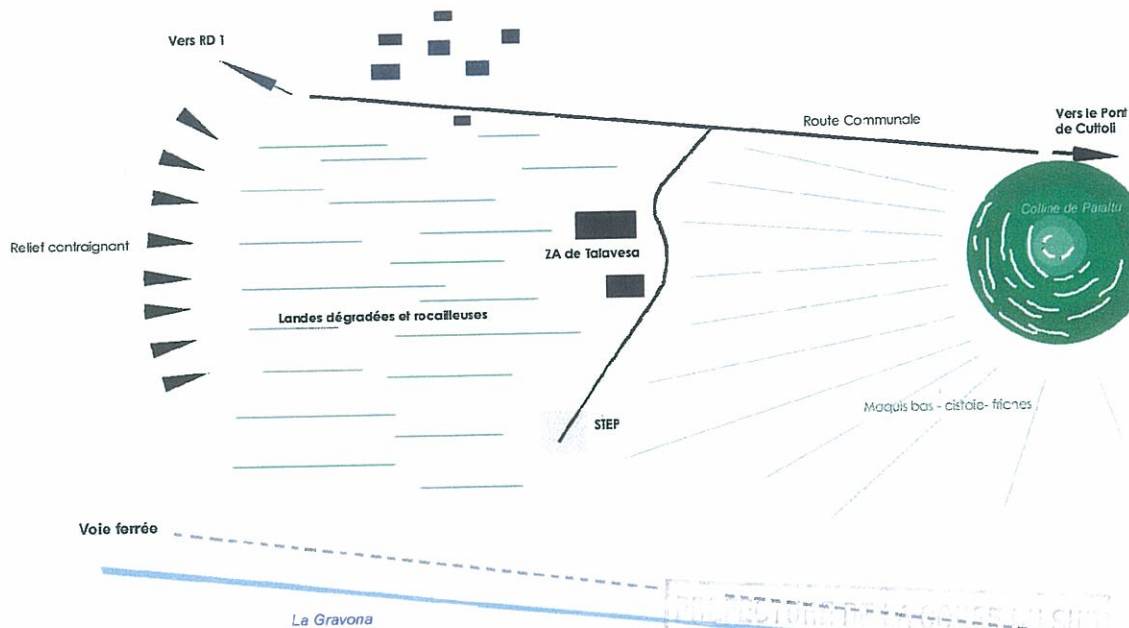
La commune souhaite donc maîtriser au mieux cette urbanisation afin d'éviter ou de réduire les dysfonctionnements constatés ailleurs et de préserver l'identité du territoire sur la plaine et sur le village.

La commune est concernée par **les projets structurants de la région** : le tracé de la RN 193 sera redessiné au niveau de Cuttoli-Corticchiato. La commune est concernée directement sur la partie basse du territoire ; le projet devrait traverser essentiellement des propriétés communales : Pont de Cuttoli, Chioso Communu, Talavesa, Pont de Peri.

Ces projets sont envisagés sur le moyen et le long terme mais doivent dores et déjà être intégrés dans le projet de développement de la commune.

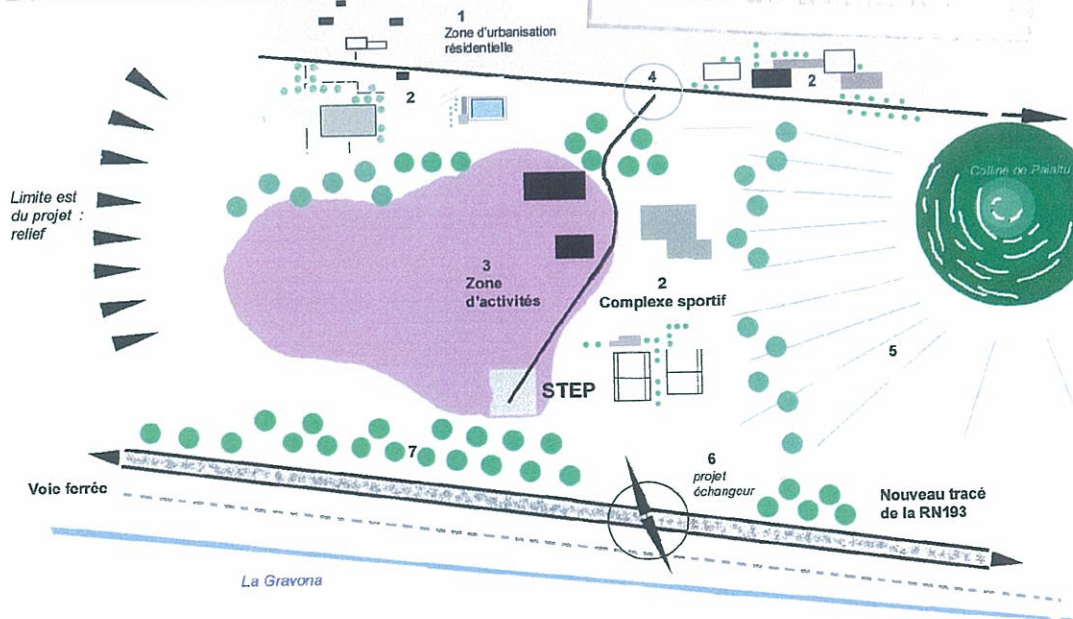
Secteur d'urbanisation future de la "plaine" Sgaretatu - Talavesa

Croquis n° 1: Etat des lieux



Croquis n° 2 : Projet d'aménagement

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE SGARETATU



- 1- Zone d'urbanisation existante à structurer : résidentielle à densifier.
- 2- Complexe sportif de taille régionale avec espaces verts, parcours santé et équipements techniques et d'hébergements techniques, hôteliers.
- 3- Zone d'activités de Talavesa : renforcement de son rôle économique autour de l'agroalimentaire
- 4- Espace routier communal : adapter les infrastructures à la vocation économique du secteur
- 5- Espace agricole ayant un rôle économique et paysager, colline de Paialtu
- 6- Nouveau tracé de la RN193 et aménagements structurants (échangeur) : aménagements des abords et de la bande de recul de 75 m. comme espace vert en liaison avec le complexe sportif.
- 7- Espace de transition : aménagements paysagers et de loisirs dans la mesure du possible.

2° Un paysage construit au cours de l'histoire : valeur économique et patrimoniale

Cuttoli-Corticchiato a **une tradition agricole ancienne** : elle est encore ancrée dans le paysage, dans l'occupation des sols et dans la propriété foncière. La SAU couvre 15% du territoire communal : pâturage, vergers de châtaigniers, d'amandiers,... Des éleveurs de porcs coureurs, des chevriers pour le fromage constituent les bases de l'économie agricole et artisanale. Cet héritage est partiellement à la base de la bonne desserte de la plaine, qui guide aujourd'hui l'urbanisation.

Par sa morphologie, son exposition, ses reliefs, la commune possède un **patrimoine naturel de qualité** : boisements de la plaine, maquis évolué, la Gravona...

Tous ces éléments, participent à la qualité du cadre de vie sur lequel s'est construite l'image de Cuttoli. Mais il s'agit là d'équilibres fragiles remis en question par cette poussée urbaine : il y a un enchevêtrement de la vocation des espaces qui s'amorce à l'instar de ce qui s'est produit sur les communes environnantes (Bastelicaccia, Afa).

La cohabitation des usages dont les besoins diffèrent est à maîtriser aussi bien sur le secteur du village que sur la plaine.

Le maintien des terres agricoles et le respect des boisements sont dès lors un des enjeux de la planification urbaine.

Ce territoire vaste et diversifié est également exposé à des contraintes naturelles : risques d'inondation et risques d'incendies.

Cuttoli-Corticchiato participe au paysage du Golfe et de la CAPA : ce paysage, patrimoine collectif, évolue rapidement à l'image des formes et des modes d'appropriation de l'espace : contrairement aux communes limitrophes d'Ajaccio, la topographie et la couverture végétale (bois évolué de chênes) ont donné lieu à une urbanisation dont l'impact reste modéré sur le grand paysage. **Son intégration visuelle** doit se poursuivre et **doit constituer une ligne directrice des choix d'aménagements** et de définition des nouvelles zones à urbaniser (cf. étude paysagère).

3° Les besoins d'une évolution moderne et garante du cadre de vie

Face à une extension inéluctable de la nappe urbaine d'Ajaccio sur cet axe de la vallée de la Gravona, Cuttoli-Corticchiato doit prévenir les dysfonctionnements potentiels et les besoins nécessaires à un développement urbain harmonieux dans un territoire à fort caractère naturel et agricole.

Ces dysfonctionnements sont générés par :

- une urbanisation peu structurée et rapide dans un secteur où les équipements étaient destinés à une économie agricole traditionnelle.
- Une faible capacité d'investissement : voiries, réseaux, infrastructures diverses...
- Une occupation de l'espace déstructurée qui n'intègre pas l'approche paysagère au sens large du terme : paysage de proximité et grand paysage

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Suite aux conclusions du Diagnostic Territorial, sont définis **des enjeux de développement** sur lesquels sera basée la stratégie de développement de la commune.

Rappels des principaux enjeux

- ↵ Construire dans la plaine un vrai lieu de vie
- ↵ Maîtriser l'urbanisation sur le territoire
- ↵ Préserver l'identité du village et des hameaux
- ↵ Gérer la ressource
- ↵ Assimiler les risques naturels
- ↵ Soutenir le développement économique
- ↵ Intégrer les choix d'aménagements régionaux et intercommunaux dans le développement à venir de la commune

Cuttoli-Corticchiato s'engage dans cette stratégie à travers des objectifs concrets qui seront déclinés en actions durant les prochaines années.

URBANISATION-CADRE DE VIE

- ▶ EVITER DE DEVENIR UNE COMMUNE PERIURBAINE : MAITRISER L'EVOLUTION SPATIALE ET QUALITATIVE DE L'URBANISATION
- ▶ CONSERVER UN EQUILIBRE ENTRE CHAQUES TYPES D'ESPACES
- ▶ PRESERVER ET AMELIORER LA QUALITE ET LE CADRE DE VIE
- ▶ ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS DANS DES CONDITIONS FAVORABLES
- ▶ MAINTENIR LA POPULATION SUR LE VILLAGE ET SES HAMEAUX DE L'ARRIERE-PAYS
- ▶ CREER DES ESPACES DE RENCONTRES ET DE LOISIRS

ECONOMIE

- ▶ RENFORCER LE SECTEUR ARTISANAL
- ▶ METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET ECONOMIQUE A TRAVERS LE TOURISME VERT
- ▶ METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE FONCIER COMMUNAL DE LA PLAINE



C'est dans le contexte communal mais également intercommunal que ces objectifs pourront être atteints : il faudra dans un premier temps résorber les handicaps et contraintes.

Rappels des principales contraintes :

- La topographie
- L'étendue du territoire
- La dégradation de la qualité des sols
- L'inadaptation des réseaux à l'évolution démographique et urbaine
- Les risques naturels
- L'absence d'un tissu urbain structuré
- La présence d'une couche d'argile dans la plaine (contrainte pour l'assainissement)

La commune dispose d'atouts sur lesquels le projet communal s'appuie et s'inspire :

Rappels des principaux atouts

- Les propriétés communales sur des espaces favorables (accessibilité, topographie, desserte en réseaux)
- L'étendue de la commune : diversité des espaces et de leur vocation
- La richesse naturelle
- Des projets privés et intercommunautaires
- Une position favorable au cœur de la CAPA et de la Vallée de la Gravona

ORIENTATIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT

1° Approche globale du développement

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite poursuivre la construction de son territoire en valorisant ses atouts et en résorbant ses difficultés. C'est pourquoi, elle choisit de :

Préserver son cadre de vie et son identité

- **P**réserver la qualité et l'unité architecturale du village à travers le règlement du PLU et limiter les nouvelles zones de constructions
- **M**aintenir un tissu urbain diffus sur la plaine entre Dicceppu et Pisciarella à l'intérieur de l'aire d'urbanisation actuelle
- **S**tructurer l'espace urbanisé de la "Plaine " à travers l'aménagement des espaces publics : réduire l'effet de banalisation du paysage à caractère "périurbain".
- **L**imiter l'ouverture et l'extension des espaces à urbaniser : respect d'une limite altimétrique, opposition à toute forme linéaire d'urbanisation de part et d'autre de la RD 1 à partir de Mola.
- **A**ffirmer la place de l'agriculture dans la construction du cadre de vie, dans les grands équilibres du territoire et dans le tissu économique local
- **R**especter les éléments valorisants du cadre de vie et du paysage : les formations boisées (ensemble, alignements) caractéristiques et particulières.

Renforcer l'économie locale

dont les retombées dépassent le cadre communal, Cuttoli-Corticchiato entreprend à travers le PLU des actions pour :

- **D**évelopper la zone d'artisanale de Talavesa autour des activités de transformation agroalimentaire
- **P**réserver et valoriser les espaces agricoles de montagne et de plaine comme capital économique et paysager
- **A**ccueillir un complexe sportif à vocation intercommunale doté d'infrastructures d'accueil, d'entraînement et d'hébergements.

2° Les secteurs de développement sur la commune

a) L'urbanisation future de l'arrière-pays

L'urbanisation future devra être cohérente vis-à-vis :

- ▶ des réseaux et de leur capacité,
- ▶ des espaces naturels et des paysages
- ▶ de la vocation initiale des espaces : espaces agricoles et à potentiel agricole, espaces naturels
- ▶ de la réalité des besoins à l'échelle communale et intercommunale.

Face à l'étendue du territoire, les choix d'urbanisation se réaliseront essentiellement autour des secteurs suivants :

➔ Le village de Cuttoli-Corticchiato

Le village est équipé d'un réseau d'assainissement collectif et dispose d'une ressource d'eau potable qui devra être préservée dans les conditions imposées par la loi sur l'eau c'est-à-dire mise en place des périmètres de protections autour des captages et des forages. Un diagnostic et une modernisation des réseaux de distribution (avec mise en place de compteurs individuels) sont à envisager sur le court terme.

Malgré les possibilités d'une modernisation assez rapide des réseaux, l'urbanisation future sera restreinte et des dispositions réglementaires seront mises en œuvre pour préserver l'unité architecturale et paysagère des deux hameaux du village. L'impact des nouvelles constructions devrait être évalué à chaque demande.

Les environs immédiats du village (terrasses-jardins, boisements...) seront préservés et restaurés avec l'aide de la collectivité ou à titre individuel par les exploitants. Ces espaces ouverts –notamment en aval du village– jouent un rôle dans la prévention des risques d'incendies, et de mise en scène du village.

Le village maintiendra son rôle administratif garant de l'unité entre la plaine et l'arrière pays.

➔ Pedi-Morella

Ce hameau au carrefour de la RD1 et de l'accès secondaire sur la vallée du Prunelli vers Ocana par le col de San Petru, est constitué d'un hameau ancien dense et d'une proche périphérie de maisons individuelles. Pedi-Morella dispose d'un réseau d'assainissement collectif raccordé à la STEP et connaît la même situation que le village quant à la gestion de l'eau potable.

C'est dans ce secteur de l'arrière-pays que la commune envisage d'étendre l'habitat de manière plus importante : un lotissement communal d'une quarantaine de lots et une ouverture modérée des proches environs du hameau. Le secteur d'extension, ancienne zone agricole se caractérise par des terrasses sur lesquelles existe un habitat diffus ancien et contemporain. Il surplombe le hameau principal. Face à l'importante densité bâtie du projet, il est souhaitable d'évaluer l'impact paysager et de le maîtriser par des choix architecturaux, par des contraintes techniques

réglementaires... Sur ce type de versants, les enrochements et les terrassements ostentatoires sont trop généralisés et dégradent durablement le paysage.

Cette extension urbaine s'accompagnera d'une mise en valeur du col de San Petru comme point de rencontres (terrain communal) et de manifestations diverses.

➤ **Gestion des espaces naturels et agricoles de moyenne montagne entre le village et Pedi-Morella**

Les espaces naturels et agricoles seront préservés : leur gestion et leur préservation est essentielle du point de vue économique mais également environnemental avec

- la protection des points d'eau des pollutions
- l'enclosure pour une meilleure cohabitation des pratiques agricoles
- la protection des sols en zone sensible.

Hormis leur valeur agricole, ces espaces constituent un support d'intérêt pour un programme de sentiers de randonnées.

b) L'urbanisation future de la plaine

Essentiellement située sur les terrasses alluviales de la Gravona, cette partie de la commune profite d'espaces facilement accessibles et d'une topographie favorable.

Le maillage régional RN193 borde les limites communales et un dense maillage départemental et communal dessert ce grand secteur d'environ 3 km de longueur.

La ressource d'eau est assurée par le réseau de l'ancien SIVOM de la Mezzana (CAPA) et ses réservoirs : la capacité de stockage va être améliorée dans le cadre intercommunal.

La géologie est défavorable à l'assainissement individuel d'où un paysage urbain étendu et une structure urbaine peu dense (2500-4000 m² surface minimale des parcelles constructibles). Le mauvais drainage des eaux usées génère des désagréments notamment en période estivale. Dans le cadre de la CAPA, un réseau collectif devrait voir le jour mais sur des échéances encore non, définies, le schéma directeur d'assainissement doit être validé prochainement (courant 2004-2005).

Le secteur de Talavesa -Sgaretatu est équipé d'une station de 2500 eqhab, structure nécessaire au fonctionnement de l'abattoir.

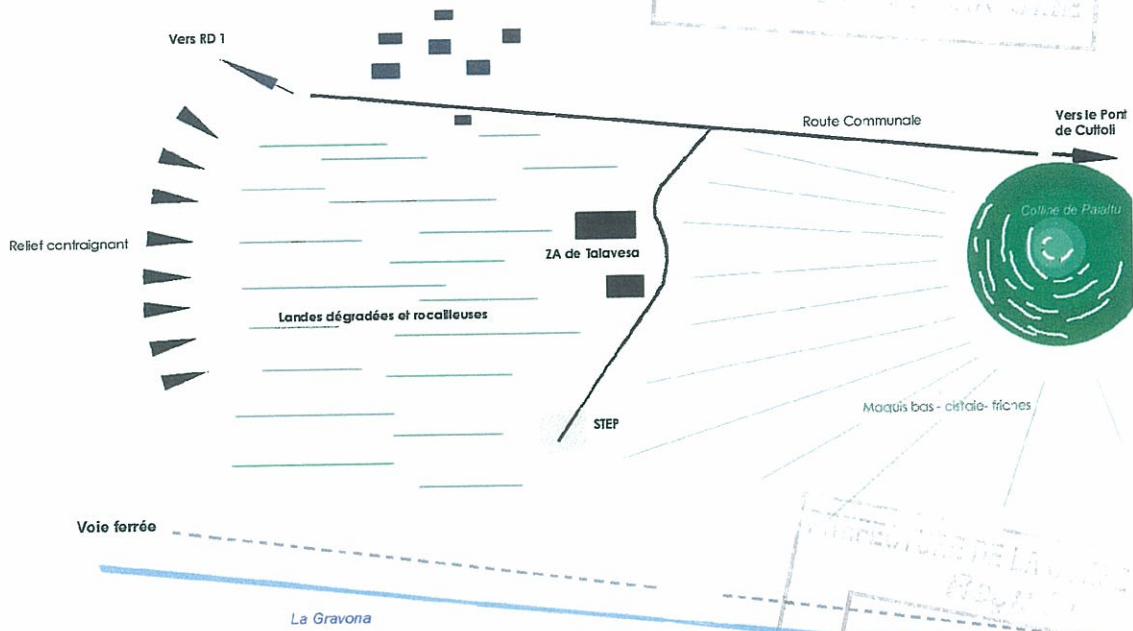
La "plaine" à vocation agricole diversifie ses fonctions en devenant rapidement un lieu de vie : l'habitat agricole isolé se fond aujourd'hui dans la nappe périurbaine d'habitat standardisé.

➤ **Sgaretatu-Talavesa (fiche n°1)**

Ce secteur excentré de la "plaine habitée" en limite des parcours agricoles, est équipé d'une STEP grâce à l'ouverture d'une petite zone d'activités centrée sur l'abattoir. Elle est également équipée d'un réseau AEP. Malgré ces équipements le secteur est resté en dehors de la zone urbaine actuelle : un petit regroupement de maisons individuelles, quelques maisons d'exploitants, l'abattoir et quelques entreprises agro-alimentaires.

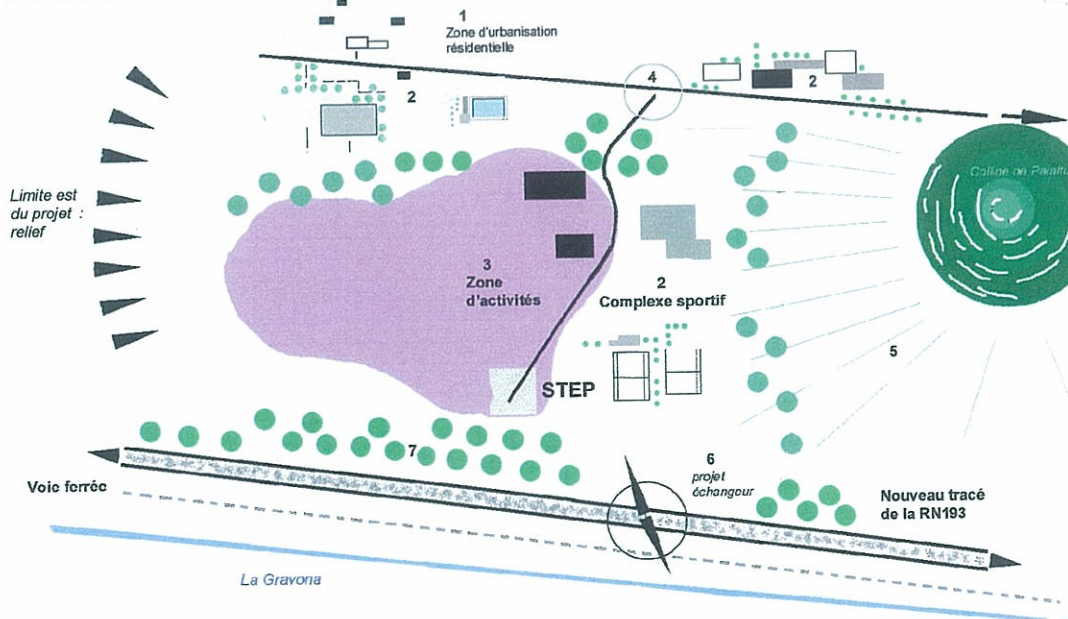
Secteur d'urbanisation future de la "plaine" Sgaretatu - Talavesa

Croquis n° 1: Etat des lieux



Croquis n° 2 : Projet d'aménagement

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE SGARETATU



- 1- Zone d'urbanisation existante à structurer : résidentielle à densifier.
- 2- Complexe sportif de taille régionale avec espaces verts, parcours santé et équipements techniques et d'hébergements techniques, hôteliers.
- 3- Zone d'activités de Talavesa : renforcement de son rôle économique autour de l'agroalimentaire
- 4- Espace routier communal : adapter les infrastructures à la vocation économique du secteur
- 5- Espace agricole ayant un rôle économique et paysager, colline de Paialtu
- 6- Nouveau tracé de la RN193 et aménagements structurants (échangeur) : aménagements des abords et de la bande de recul de 75 m. comme espace vert en liaison avec le complexe sportif.
- 7- Espace de transition : aménagements paysagers et de loisirs dans la mesure du possible.

La récurrence des incendies a rendu le paysage uniforme et presque hostile par sa dureté.

Propriété communale, le secteur de Talavesa-Sgaretatu devient une zone à fort enjeu pour l'avenir de la commune et celui de la CAPA.

Conformément à la loi montagne, la zone d'activités légèrement à l'écart d'une petite zone résidentielle, peut être étendue en continuité de la zone sportive projetée : cette organisation de l'occupation des sols évite toutes nuisances vis-à-vis du voisinage. Cette zone d'activités étroitement liées aux activités agro-alimentaires est un outil économique important pour la filière agricole de la commune mais aussi de la micro-région. La promotion et la pérennité des exploitations dépendent aussi de ces outils de valorisation et de transformation qui permettent au marché local de s'épanouir. Cette zone et son extension programmée ne portent pas atteinte ni à des milieux naturels sensibles, ni à des terres agricoles. Sa position future vis-à-vis de la RN193 fera de cette zone une vitrine de l'agroalimentaire corse et de ses activités : un soin particulier est exigé en terme de réalisation des installations et d'aménagements paysagers qui seront combinés avec le projet sportif.

D'autre part, l'aménagement d'une zone sportive en continuité et en transition de ces deux zones n'est pas incompatible et permet de créer un effet de continuité dans l'espace par un aménagement global.

La zone sportive sera créée certainement dans le contexte intercommunal. Les espaces sportifs complets et d'envergure sont aujourd'hui inexistant sur le territoire alors que la demande des populations urbaines et périurbaines est grandissante dans ce domaine. Le site de Sgaretatu présente des avantages et permet d'imaginer des équipements sportifs capables d'organiser des compétitions de haut niveau, et d'une accessibilité qui sera idéale grâce à la déviation de la RN193. Dans une optique au-delà de l'échelle locale, est envisagée une zone pour l'installation d'hébergements sous plusieurs formes aussi bien pour l'accueil de sportifs que de stagiaires. Ces événements seront d'autant plus réalisables que les ports et aéroports se situent à proximité.

Les choix du PLU s'orientent vers des infrastructures et équipements qui font défaut dans le bassin de vie et dans le territoire de la CAPA et dont l'accessibilité va être optimisée par la déviation de la RN193 et les voies secondaires prévues.

Ainsi, l'urbanisation future prendra la forme :

- **d'un complexe sportif** hautement équipé (hébergements, infrastructures techniques adaptées aux sportifs de tous niveaux). C'est une opportunité pour la micro-région de combler ce manque.
- **d'une zone d'activités de transformation agro-alimentaires moderne**

Le nouveau tracé de la RN193 et la mise en place d'un échangeur appuient ce projet d'intérêt régional. La topographie du site entre deux reliefs est favorable : un projet d'ensemble devra être cependant présenté pour assurer une bonne cohérence et une bonne exploitation du site aujourd'hui pratiquement vierge.

➔ **La Plaine de Chioso communu à Giataia (fiche n°2)**

Cette vaste étendue relativement plane accueille l'essentiel de l'habitat de Cuttoli-Corticchiato : l'urbanisation s'étend sur 2,5 km et s'organise suivant les axes départementaux et une série d'impasses perpendiculaires à ceux-ci.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (hors assainissement), bien qu'au niveau routier on recense des voies mal calibrées, des carrefours non aménagés. La géologie des terrains est peu favorable à l'assainissement individuel : celui-ci donne lieu à un paysage urbanisé distendu, les parcelles constructibles étant en moyenne comprise entre 3000 m² et 4000 m².

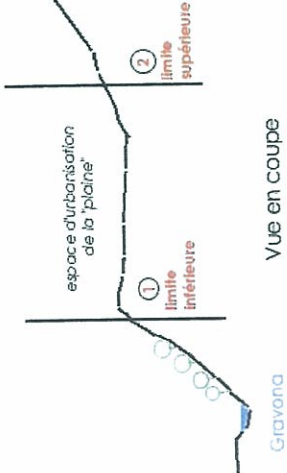
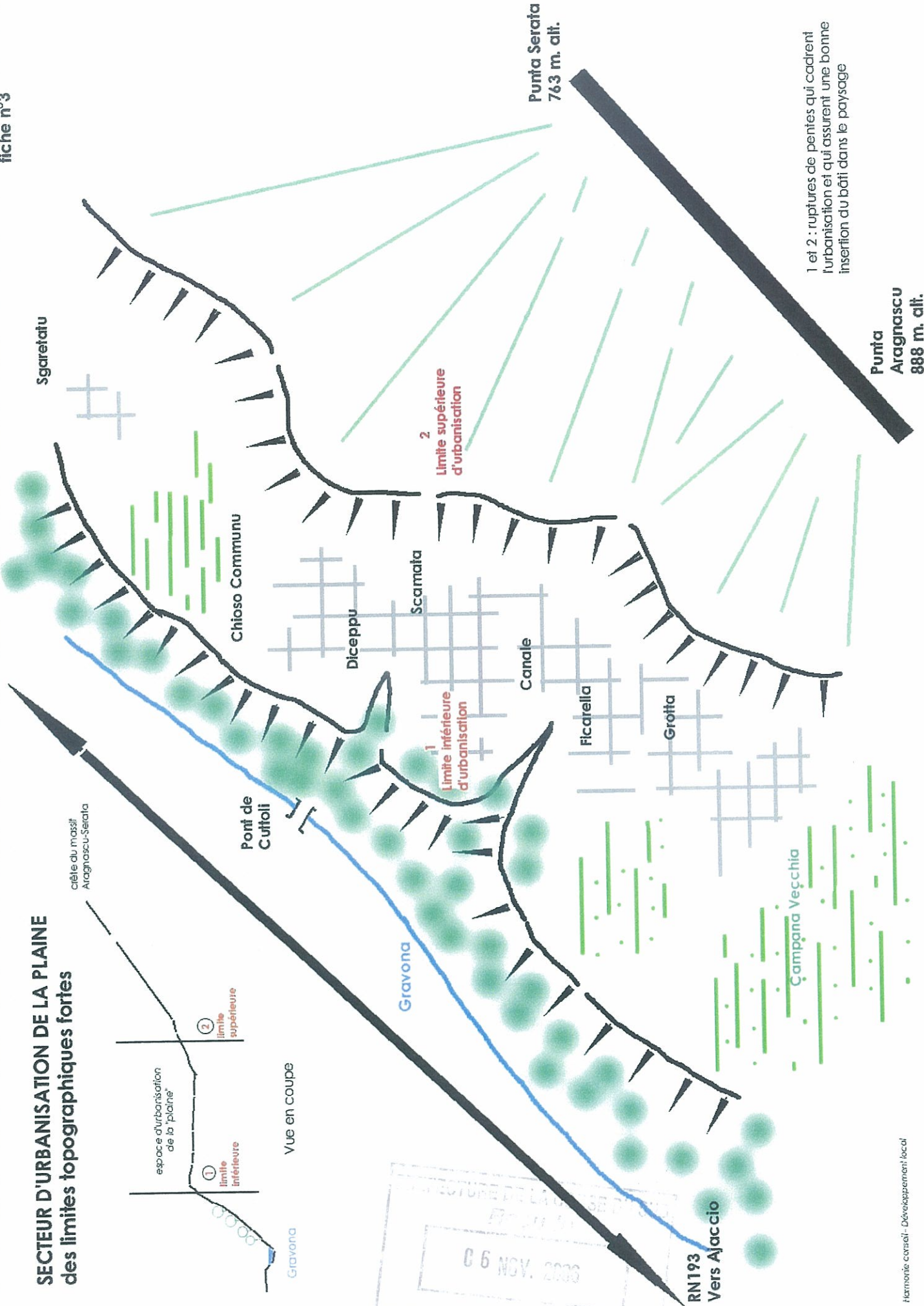
L'aire urbanisée est restée jusqu'à présent cantonnée entre deux limites naturelles : deux ruptures de pentes très nettes l'une au dessus du lit de la Gravona et l'autre au pied du massif du Monte Aragnascu-Punta Serata. Contrairement à d'autres communes, l'urbanisation n'a pas donné lieu à une série de terrassements et excavations ostentatoires, permettant une meilleure insertion du bâti dans le paysage et le site support. Cette limite sera du point de vue paysager le seuil altimétrique supérieur de l'urbanisation. Les bordures des terrasses alluviales seront également préservées à ce titre.

Les terrains agricoles et coteaux situés sur ces versants au pied du massif de l'Aragnascu, entre Pianiccia et Giataia seront impérativement préservés.

La plaine restant le secteur d'accueil privilégié, l'urbanisation devra être accompagnée d'une mise à niveau de l'ensemble des réseaux et des mesures seront prises afin de mieux gérer l'espace routier et public face à une densification des flux et de la fréquentation. Pour mieux caractériser cet espace de vie et répondre aux besoins d'une population permanente, des aménagements seront réalisés au niveau des espaces publics existants et des carrefours routiers et un point de rencontre sera créé dans le quartier de Ficarella sur des terrains communaux. Les projets privés pouvant améliorer la qualité de vie (services médicaux, sociaux, commerces...) seront encouragés.

La stratégie du P.L.U a été orientée par la volonté de préserver l'identité agricole du territoire tout en apportant plus de cohérence à l'espace urbanisé. Conformément à la loi montagne, les espaces agricoles ont été préservés et la viabilité des exploitations agricoles n'ont pas été remise en question par les choix du zonage ou par le déclassement de certaines parcelles à potentialités agricoles. Les espaces naturels sensibles ont également été épargnés de la nappe urbanisée et la qualité des paysages prise en compte tout au long de la démarche.

SECTEUR D'URBANISATION DE LA PLAINE des limites topographiques fortes



1 et 2 : ruptures de pentes qui cadrent l'urbanisation et qui assurent une bonne insertion du bâti dans le paysage

MAIRIE DE AJACCIO
 SERVICE DE LA PLANNING
 06 NOV. 2006
 DIRECTION DE L'URBANISME