

DEPARTEMENT DE HAUTE-CORSE

COMMUNE DE CALENZANA

PLAN LOCAL D'URBANISME



II - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Document approuvé par délibération en Conseil Municipal du :

Commune de CALENZANA- Plan Local d'Urbanisme

INTRODUCTION.....	3
La mise en valeur des atouts de la commune	
Réaffirmer la protection des éléments écologiques et paysagers les plus remarquables.....	4
Une approche croisée des politiques : tourisme, culture, environnement.....	6
La gestion et la maîtrise des ressources naturelles.....	10
Un projet d'aménagement urbain cohérent	
Le village : un développement urbain dans le prolongement de l'existant	12
La structuration et organisation du pôle Pietralba Saint-Antoine.....	14
Requalifier la plaine de la Figarella.....	16
Le Marsulinu et son histoire agricole.....	18

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue un cadre de référence aux différentes orientations que la commune souhaite mener en matière d'aménagement, d'environnement, d'habitat et de développement économique.

Etabli à partir d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement, ce projet est défini par rapport aux problématiques et enjeux auxquels le territoire communal est confronté.

Ce projet d'aménagement et de développement durable représente un projet constitutif de la volonté et objectifs des élus locaux et est établi en concertation avec la population. La concertation est une démarche essentielle pour fonder un projet partagé et impliquer les différents acteurs du territoire.

Ces objectifs et les grandes orientations trouvent leur traduction appliquée dans les orientations particulières d'aménagement, les planches graphiques et le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Comme l'ensemble du document d'Urbanisme, le P.A.D.D s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond aux principes suivants :

- La mise en valeur des atouts de la commune axée sur des mesures conservatoires de l'environnement et une politique transversale (tourisme, culture, environnement)
- L'aménagement et l'organisation des pôles urbains de la commune

Au même titre que l'ensemble des communes du Pays de Balagne, Calenzana présente une qualité écologique et paysagère **dont la volonté communale est de réaffirmer la préservation.**

> La préservation des grands ensembles naturels

La richesse et la diversité de cet environnement représente une composante essentielle à prendre en compte dans l'organisation du territoire.

Le projet s'attachera, alors, à affirmer et à conforter la préservation des grands ensembles naturels de la commune. Les zones de préservation regrouperont les espaces à protéger en raison de la valeur des sites et des paysages naturels (vallée du Marsulinu, l'espace marin de l'Argentella à la baie de Nichiareto, l'espace de la façade maritime, le cirque et la forêt de Bonifatu et de l'A Flatta).

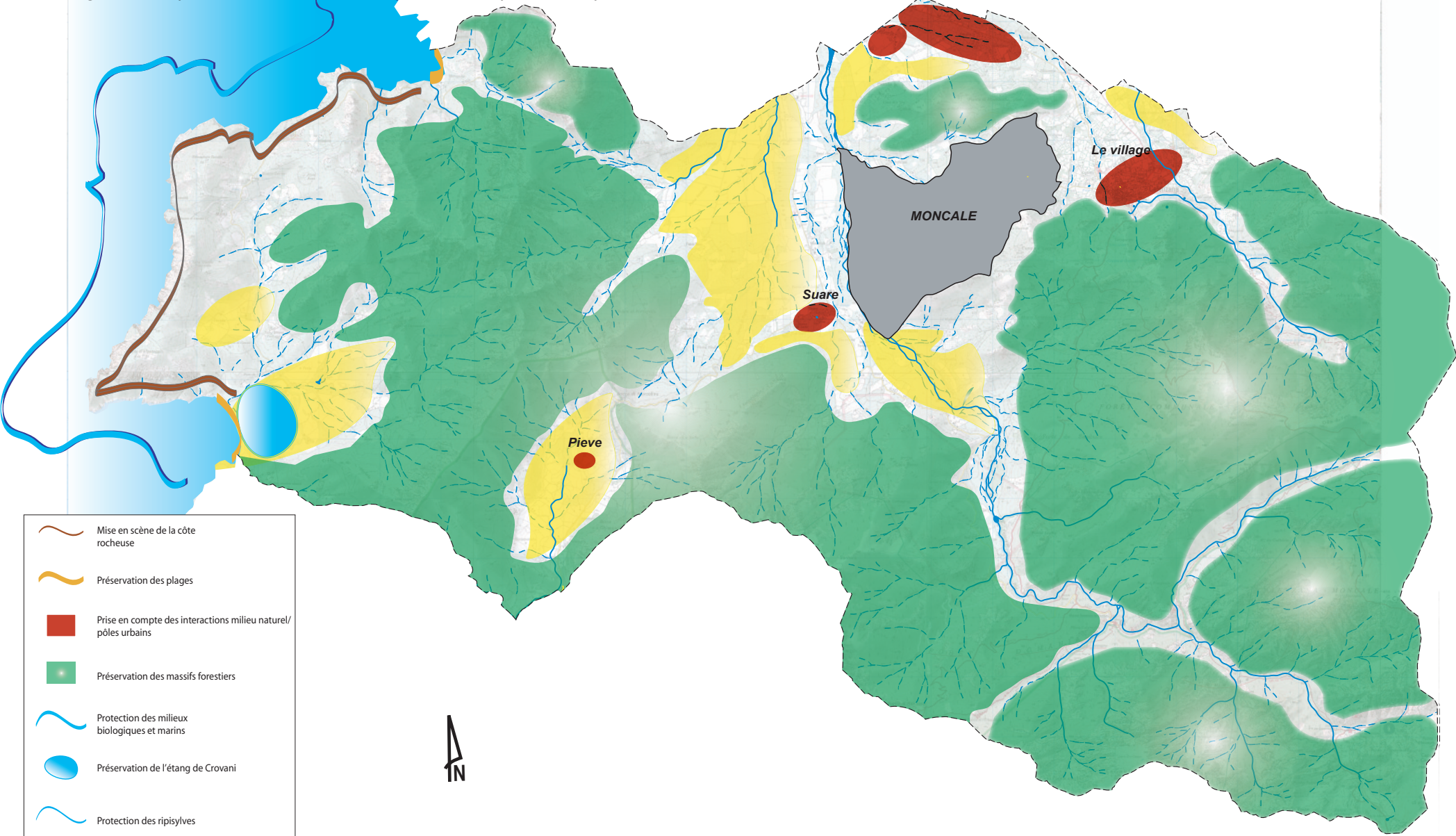
> Les actions spécifiques de préservation

Il s'agit d'actions de protections particulières et la valorisation d'éléments naturels ponctuels :

- * des fonds de vallon
- * des ripisylves des ruisseaux et de l'étang de Crovani
- * des plages de Crovani et de Nichiareto
- * de la biodiversité du barrage de l'Argentella
- * des promontoires rocheux
- * des espaces boisés, écrans de verdure des pôles urbains

Poser les bases d'une protection des espaces les plus remarquables dans le projet communal, c'est préserver le cadre de vie que ces espaces offrent aux habitants.

Schéma général de préservation des éléments naturels les plus remarquables



- Mise en scène de la côte rocheuse
- Préservation des plages
- Prise en compte des interactions milieu naturel/pôles urbains
- Préservation des massifs forestiers
- Protection des milieux biologiques et marins
- Préservation de l'étang de Crovani
- Protection des ripisylves
- Maintien et protection des exploitations agricoles

La mise en valeur des atouts de la commune

Une approche croisée des politiques, touristiques, culturelles et environnementales

Ce projet se définit comme **transversal** et implique :

- la protection, la gestion les atouts à travers un partenariat et une coopération institutionnelle
- la structuration d'une politique touristique
- la préservation et la mise en valeur des espaces cultivés

➤ **Le développement et la gestion à travers un partenariat et une coopération institutionnelle**

Dans cette optique, la commune s'engage à fédérer les initiatives locales et porter un projet de développement global en s'associant notamment avec les différents partenaires institutionnels.

Le Parc Naturel Régional demeure un partenaire privilégié. Le programme de réouverture des chemins de proximité adaptés à la randonnée familiale en est un exemple marquant. A l'avenir, le partenariat peut trouver un prolongement dans la **réhabilitation des Chioselle** avec les acteurs du Parc et de l'Université de Corte.

De la même façon, il est souhaitable **de poursuivre la politique engagée de ventes de terrains au Conservatoire du littoral** et des rivages lacustres dans la continuité de l'Etang de Crovani.

Cette articulation institutionnelle devra se traduire aussi dans des actions politiques se situant à un niveau pertinent d'intervention. La coopération intercommunale au sein de **la communauté de communes de Calvi-Balagne** se révèle un outil efficace pour la mise en oeuvre de programmes transversaux et cohérents.

> La structuration d'une politique touristique

Calenzana a depuis longtemps appréhendé la notion de commune touristique en privilégiant l'accueil (gîtes d'étape) et l'activité de découverte (G.R 20). Cela a contribué à forger l'identité particulière de la commune.

Sur la qualité de ces services et de ce savoir-faire se joue également l'avenir économique. Dans cette perspective, la municipalité souhaite réhabiliter **la gare de Lumio/Calenzana**. Sa position stratégique se prête à l'organisation d'un point d'information présentant les centres d'intérêts touristiques et créant un pôle d'accueil vitrine de l'arrière pays Calvais.

Le projet s'accompagne de la réouverture d'un chemin de promenade relié au maillage des chemins de grande randonnée (G.R 20 et Mare e Monti) complétant ainsi l'offre de tourisme de pleine nature déjà diverse.

Cela nécessite, par ailleurs, une nouvelle approche du tourisme balnéaire. La proximité de Calvi incite à profiter de son effet moteur. Il est souhaitable de proposer une déclinaison appropriée des équipements et des hébergements touristiques en zone rétro-littorale.

De la même façon, la RD 81, itinéraire touristique par la qualité de ses paysages, peut devenir parallèlement un itinéraire du patrimoine. Ce programme emporte aussi la valorisation d'éléments phares de l'histoire de la commune: **la mine de l'Argentella, le pavillon de chasse du Prince Pierre, la Torre Mozza, le sémaphore de Cavallo**.

Toutefois, l'étape préalable à toutes opérations de valorisation consiste à réfléchir sur la destination à donner à ces éléments. Il est vrai que la recherche de nouvelles vocations pour des activités culturelles ou pour la gestion du site naturel pourraient permettre la restauration de ces bâtiments.

En somme, la commune de Calenzana cherche à promouvoir un tourisme de qualité, durable et équilibré qui soit générateur d'économie et d'emplois.

> La préservation et la mise en valeur des exploitations agricoles

Considérée autrefois comme le jardin de la Balagne, la commune a conservé une production agro-alimentaire traditionnelle (viticulture, oléiculture, oliveraie) qui participe à la qualité d'accueil et à la sauvegarde du territoire rural.

Pour assurer le maintien des exploitations agricoles et la réimplantation de productions traditionnelles, il est essentiel de leur assurer une viabilité économique.

L'organisation d'une convergence entre tourisme et agriculture se place dans cette **logique de projet intégré**. Il y a un intérêt majeur à organiser ce rapprochement car il assure le développement économique, la protection des milieux naturels et la valorisation du patrimoine culturel.

Cela passe par :

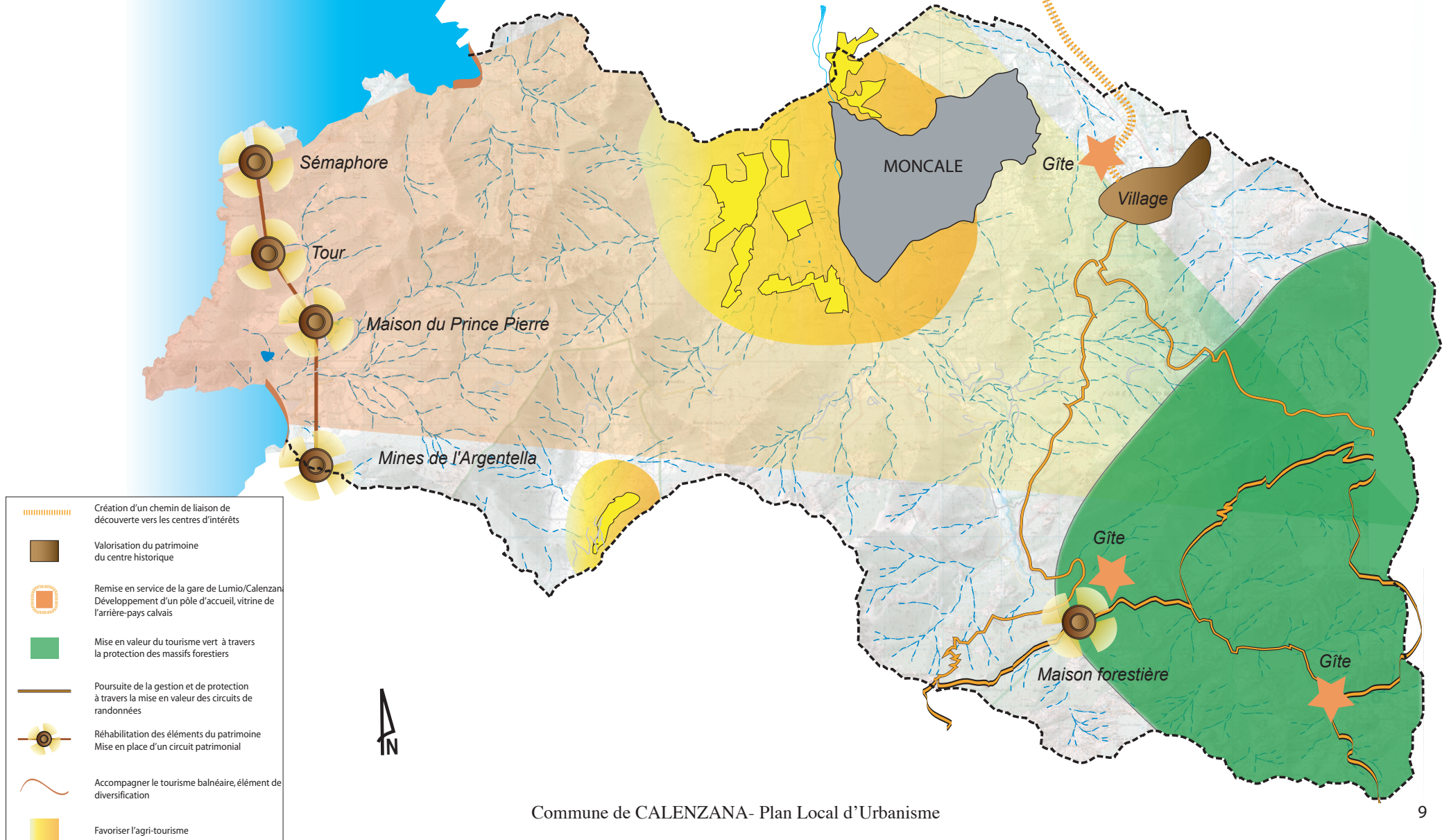
- la création de gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes dans les bâtiments ou en continuité des bâtiments existants;
- la promotion de la production de produits de qualité qui, dans un contexte touristique, trouverait un débouché économique naturel.

Un développement agri-touristique lié à des loisirs de pleine nature et complémentaire d'un tourisme littoral répondraient aux évolutions de la demande de la clientèle actuelle.

Schéma général de politiques croisées : tourisme, culture et environnement

Gare Lumio/Calenzana

La mise en valeur des atouts de la commune



> Introduire une dimension écologique dans la construction

Cela consiste à inciter :

- l'utilisation de panneaux solaires comme vecteur de gestion économe de l'énergie;
- des choix d'implantation des constructions pour faciliter l'ensoleillement afin d'économiser les énergies chauffantes;
- la réalisation de toiture terrasse végétalisée en raison des propriétés thermiques et paysagères dont elle dispose;
- la récupération des eaux de pluies sous la forme d'un puisard ou d'un bassin de rétention paysager.

> Poursuivre la politique d'utilisation d'énergies renouvelables

La commune de Calenzana poursuit le développement de son parc éolien mettant en valeur la volonté communale de logique de rationalisation des énergies (implantation d'une ferme éolienne au col du Marsulinu).

> Etendre le réseau d'assainissement collectif

Les constructions dans le prolongement du village et de la plaine du Coucou seront, à moyen terme, raccordées au dispositif d'assainissement collectif de la station intercommunale située à Calvi. Pour les espaces non-desservis ou non-desservables, il convient de prévoir des filières autonomes efficaces pour limiter les pollutions.

> Gérer le ressource en eau

Une attention toute particulière doit être apportée aux points de captage des eaux à travers les servitudes de protection.

Elle sera accompagnée par une politique de réhabilitation et de restructuration du réseau d'eau potable

L'approche du projet urbain communal se caractérise par une stratégie articulée autour des pôles urbains existants du village, de la plaine du Coucou, de la plaine de la Figarella et du Marsulinu.

Si la volonté communale est d'aménager en fonction des spécificités et géographiques locales de son territoire, elle a défini les principes généraux suivants :

L'objectif principal est de formaliser une offre résidentielle suffisante et diversifiée qui s'inscrit dans une organisation urbaine cohérente. Portés par une population originaire de Calenzana et une population micro-régionale cherchant à s'installer à proximité du principal bassin d'emplois et de services de Balagne, les besoins recensés en habitat apparaissent inadaptés au contexte actuel.

Il est alors nécessaire d'envisager des actions foncières dans le présent Plan Local d'Urbanisme pour dégager des espaces ouverts au développement urbain.

Ces secteurs d'urbanisation future devront faire une place au renouvellement urbain (essentiellement dans le village) ou se placer en continuité de l'existant pour des principes de gestion économe des espaces naturels.

L'ensemble des actions à mener par secteurs doit, par ailleurs, s'insérer dans un projet d'ensemble visant établir de bonnes liaisons fonctionnelles à l'intérieur des pôles urbains pour en faire des lieux de vie à part entière (commerces de proximité, de services et d'équipements publics, espaces de circulation...).

L'ampleur de la superficie du territoire communal et la segmentation des unités paysagères ont créé au fil de l'histoire de multiples éléments de discontinuité, sources de difficultés pour l'aménagement et la gestion du territoire. C'est un des enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme que de résoudre cette problématique.

Il faut souligner que les formes urbaines les plus aptes à l'intégration au milieu seront recherchées pour concilier la qualité de l'environnement avec un développement urbain et touristique.

L'essentiel des opportunités de développement et d'aménagement se porte sur le village de Calenzana et ses abords immédiats. Ce site présente les potentialités physiques et techniques favorables à son extension.

> Les orientations sur le tissu urbain

- le but est de renforcer le rôle de bourg centre rural (logements, équipements publics, commerces de proximité, services)
- à l'intérieur de cet espace, les formes urbaines s'adapteront à la modénature et à la volumétrie du bâti traditionnel
- cette politique accompagnera la réhabilitation du bâti ancien et de ses rues
- la constitution d'un maillage de voies nouvelles est à étudier : plan de stationnement et de circulation

> La mise en valeur du patrimoine bâti

Noyau historique de la commune, le village dispose d'un riche patrimoine. Caractères bâtis et naturels impriment une identité au paysage à mettre en valeur. Il convient alors de favoriser :

- la réhabilitation des Chioselle;
- la valorisation du site de Sainte-Restitute et de son oliveraie (projet à vocation culturelle et de loisirs).
- la mise en oeuvre d'un projet de valorisation des bassins du jardin du Prince Pierre Napoléon Bonaparte.
- la restauration du centre historique : place de l'église, façade de la confrérie, Eglise st Blaise, Place st Antoine.

> Les mesures de préservation de l'environnement et de valorisation du paysage

- la protection de la ligne de crête et des chênaies de Colletola;
- la protection des ripisylves le long du Fiume Seccu, du Campaniellu, du Novallela et du Frintogne.
- la protection de la trame paysagère bocagère

Etroitement liée au village de Calenzana, la plaine du Coucou en reste visuellement dissociée. Elle se distingue du reste du territoire communal par son appartenance au pôle intercommunal de Calvi-Calenzana. Son paysage se caractérise par un aspect rural. La Route départementale avec sa longue ligne droite bordée d'eucalyptus structure le paysage.

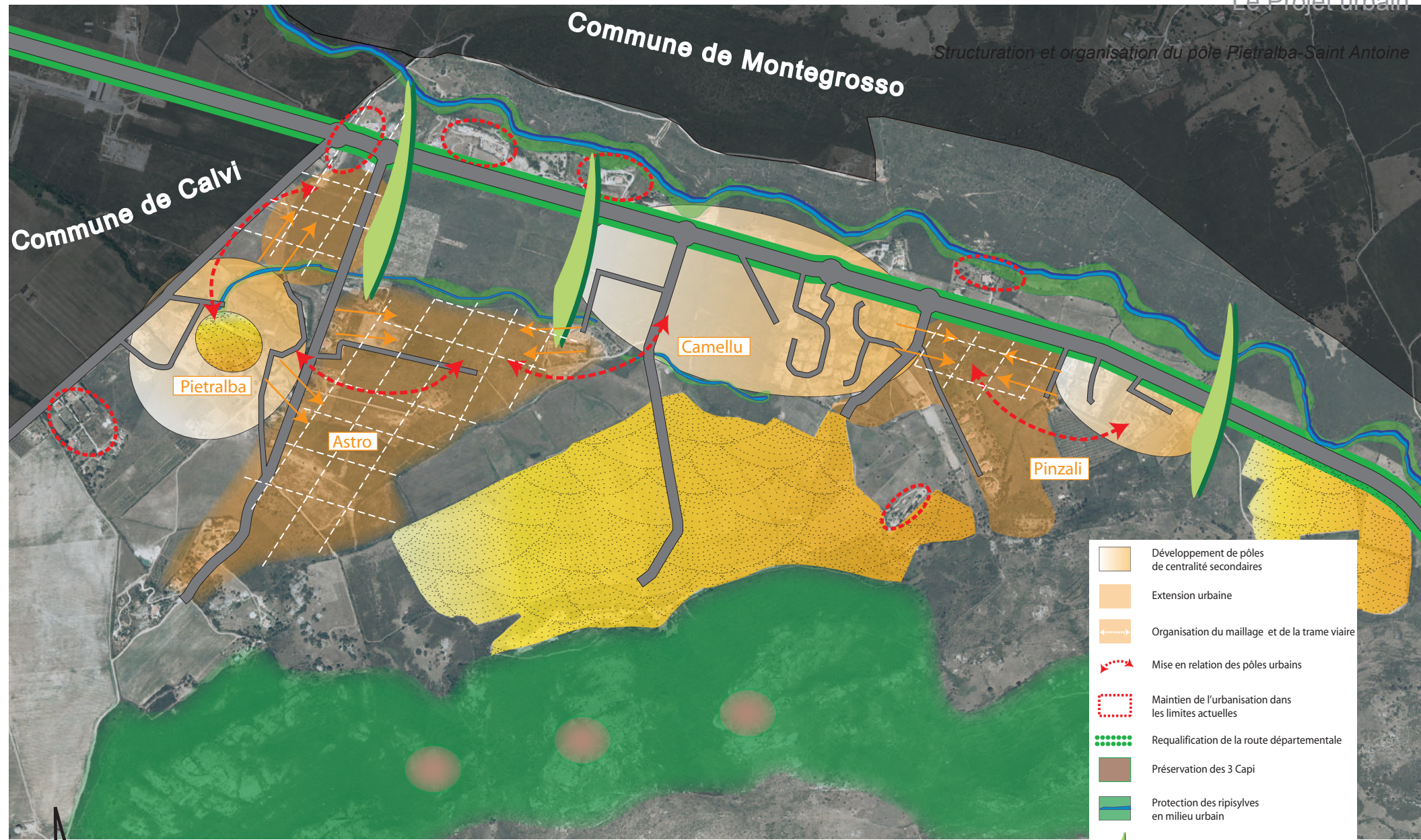
A ce jour, sur ce secteur s'exerce une pression urbaine autour des axes de communication. **Il en résulte un développement linéaire souvent peu esthétique entraînant une banalisation du paysage auquel il faut apporter une réponse.**

> Les orientations sur le tissu urbain

- étendre l'urbanisation des pôles existants de façon mesurée;
- canaliser le mitage et densifier le développement autour des constructions existantes;
- requalifier les abords de la voie départementale;
- créer des lieux de vie et d'échanges par l'accueil d'équipements structurants et de services;
- organiser le maillage et la trame du tissu urbain;
- insérer les constructions dans un tissu végétal.

> Les mesures de préservation de l'environnement et de valorisation du paysage

- Une coupure végétale entre le pôle Saint-Antoine et l'entrée du village;
- Une coupure végétale de part et autre de la Rd 151 entre le pôle Saint Antoine et le pôle de Pietralba;
- La protection des trois Capi.
- La préservation des ripisylves du ruisseau de Bartasca



- Développement de pôles de centralité secondaires
- Extension urbaine
- Organisation du maillage et de la trame viaire
- Mise en relation des pôles urbains
- Maintien de l'urbanisation dans les limites actuelles
- Requalification de la route départementale
- Préservation des 3 Capi
- Protection des ripisylves en milieu urbain
- Coupure d'urbanisation
- Dynamisation de l'agriculture

Il s'agit ici d'adapter l'ambition de développement à la **capacité des équipements et des réseaux locaux** (système d'assainissement, schéma d'électrification et maillage interne de voirie...) dans le respect des enjeux de sauvegarde du territoire rural et de préservation d'éléments du paysage caractéristique.

Eu égard à ces exigences, **le hameau de Suare** qui préfigure l'implantation urbaine la plus importante du secteur ne peut tolérer qu'une extension limitée de l'urbanisation.

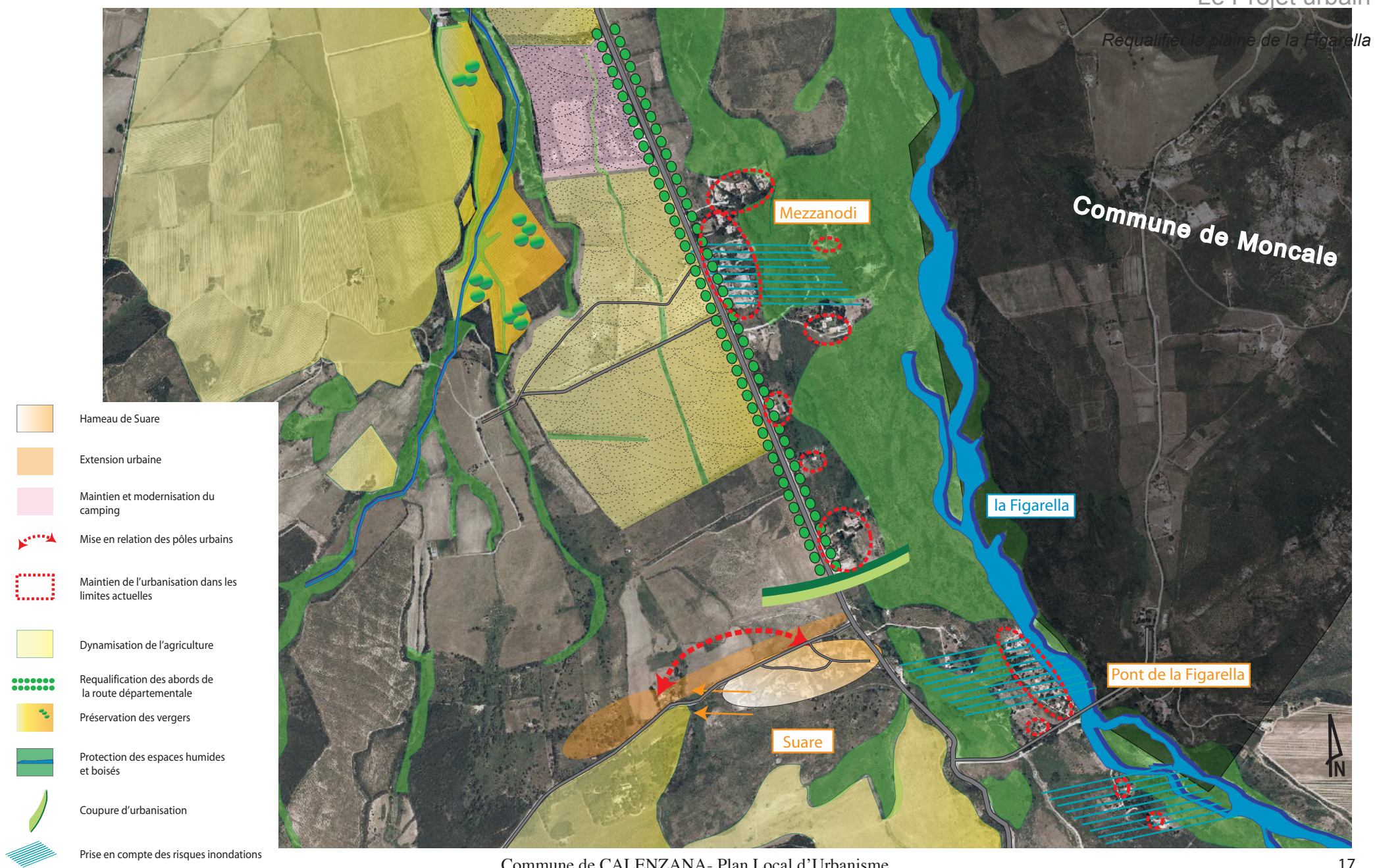
Pour les constructions éparpillées de **Mezzanodi**, les possibilités d'urbanisation seront cantonnées dans les limites actuelles des constructions existantes.

Cette orientation résulte du développement linéaire de ce secteur souvent de façon anarchique qui ajoutée à celui des constructions du **Pont de la Figarella** ont contribué à altérer la structure paysagère de la plaine.

Les projets d'aménagements devront s'adapter à l'aptitude physique, paysagère et environnementale des sites. Les nouvelles implantations bâties respecteront les ripisylves de la Figarella, les cours d'eau, les trames paysagères agricoles et les bosquets d'arbres de haute tiges.

Ces constructions posent un autre type de problématique liée à leur exposition à des risques naturels forts. Edifiées en bordure du fleuve de la Figarella, il est urgent de trouver un cadre légal adapté à ces situations.

Une politique de soutien aux exploitations agricoles en place est nécessaire pour conserver la vocation première du site. Elle l'est d'autant plus que le secteur fait face depuis une dizaine d'années à un phénomène de déprise de ces activités.



Requalifier la plaine de la Figarella

Commune de Moncale

Mezzanodi

la Figarella

Pont de la Figarella

Suare

- Hameau de Suare
- Extension urbaine
- Maintien et modernisation du camping
- Mise en relation des pôles urbains
- Maintien de l'urbanisation dans les limites actuelles
- Dynamisation de l'agriculture
- Requalification des abords de la route départementale
- Préservation des vergers
- Protection des espaces humides et boisés
- Coupure d'urbanisation
- Prise en compte des risques inondations

Commune de CALENZANA- Plan Local d'Urbanisme

Cette vaste unité paysagère se caractérise par la forte présence de l'agriculture et de quelques constructions articulées autour de deux petits hameaux : **Pieve et Porta-Vecchia**.

Ce paysage de prairies et d'oliviers entretenus témoigne d'une présence humaine discrète mais active.

Si **Porta-Vecchia** n'a pas vocation à recevoir de nouvelles résidences, la topographie et l'habitat de Pieve autorisent la constitution de constructions à usage d'habitat et/ou agri-touristiques groupées autour de l'église Saint-Jean.

La structuration de ce pôle est à réaliser dans le respect de la qualité architecturale existante et du projet de site Natura 2000.

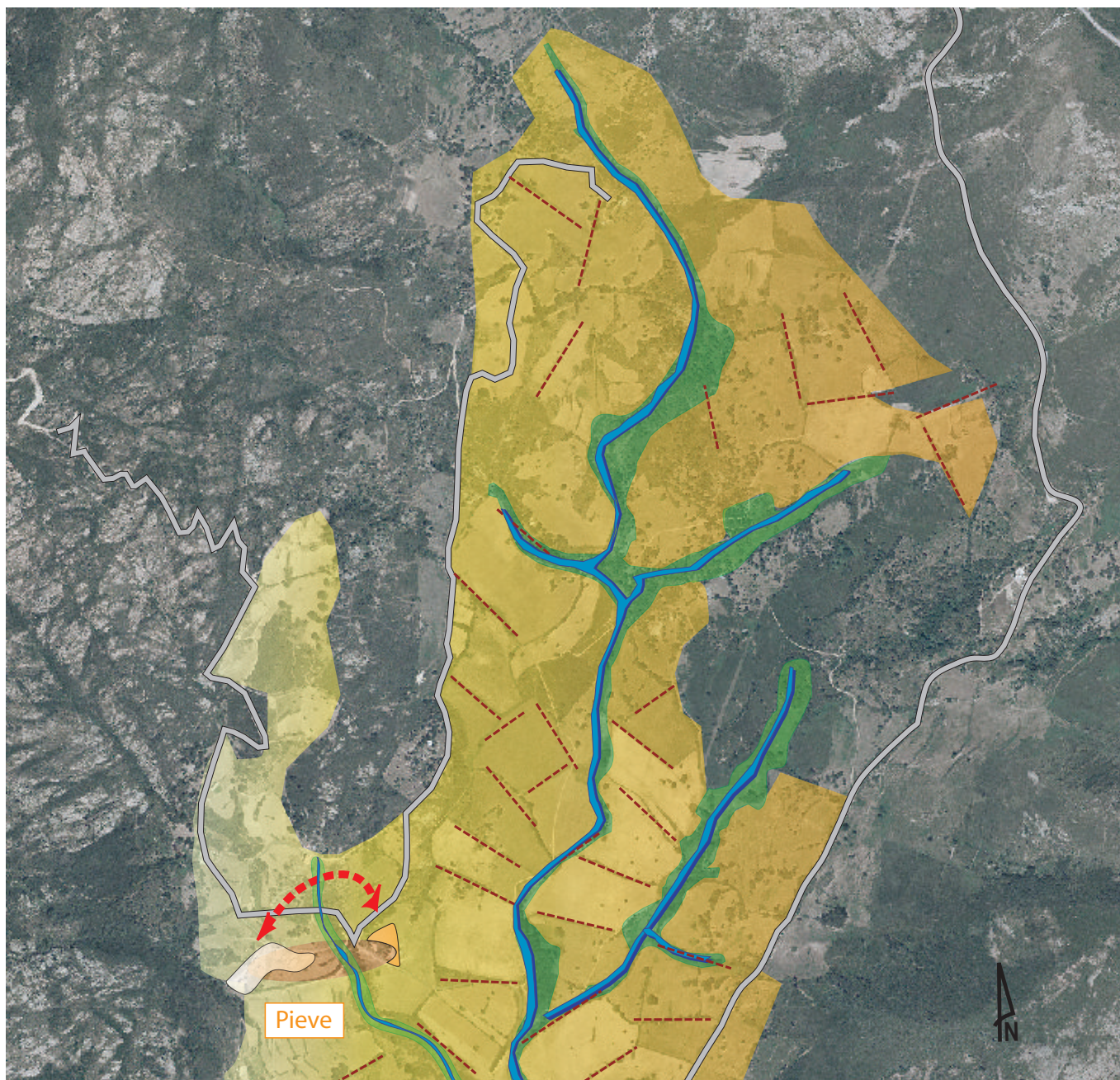
La trame bocagère des exploitations agricoles doit être respectée afin de préserver son intérêt écologique et paysager (protection contre le ruissellement, préservation de la biodiversité et des habitats naturels, entretien du rythme paysager).






Parallèlement, la pérennisation de l'activité agricole est un moyen efficace qui garantit la préservation de la plaine bocagère et les formes d'habitat qui l'accompagne.

Le déploiement de formule d'agri-tourisme dans l'arrière-pays permettrait d'arriver à ces fins tout en diversifiant le potentiel touristique.

Le Projet urbain

Le Marsulinu et son héritage agricole



-  Hameau de Pieve
-  Extension urbaine
-  Mise en relation des pôles urbains
-  Préservation de la trame bocagère
-  Dynamisation de l'agriculture
-  Protection des espaces humides et boisés