

# PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE  
COMMUNE DE CASTELLARE DI CASINCA

---



**2 PADD**

Document au 13/12/2019

---

PLU arrêté le 19 décembre 2019

PLU approuvé le 03 mars 2022

---

## SOMMAIRE

### I. Préambule

- Rappel du cadre réglementaire..... 3
- Rappel des besoins/enjeux identifiés dans le diagnostic ..... 4

### II. Les orientations générales

- ORIENTATION N°1 : Préserver les espaces naturels de qualité, la potentialité agricole et le cadre de vie ..... 6
- ORIENTATION N°2 : Permettre un développement maîtrisé et structuré ..... 9
- Carte de synthèse ..... 12

### III. Les Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Consommation des surfaces depuis la dernière révision du plu ..... 13
- Projection des consommations foncières a l'horizon 2033 ..... 14

## I/ PREAMBULE

### RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

#### Article R 151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

#### Article L 101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie »

#### Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements

motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

Dans le respect des principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales retenues pour le développement de la commune.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

## RAPPEL DES BESOINS/ENJEUX IDENTIFIES DANS LE DIAGNOSTIC

Les choix retenus pour l'établissement du PADD sont inhérents aux besoins auxquels a conclu le diagnostic du territoire communal, rappelés ci-dessous :

- L'organisation d'un pôle de centralité sur le secteur qui accueille la plus grande partie de la population communale, soit sur le secteur à l'articulation entre coteaux et plaine ; ce pôle doit permettre l'accueil d'activités économiques à l'année et permettre de créer une mixité de fonction sur ce secteur encore à structurer.
- La structuration des différentes zones urbanisées développées de part et d'autre de la route territoriale entre coteaux et plaine
- La préservation des paysages de qualité caractéristiques et sensibles
- La conservation de la potentialité agricole de la plaine.
- L'aménagement et la gestion du littoral, le maintien et le développement des activités touristiques

**Ces enjeux sont retranscrits au sein des orientations générales du PADD déclinées en deux grands axes:**

- ORIENTATION N°1 : Préserver les espaces naturels de qualité, la potentialité agricole et le cadre de vie
- ORIENTATION N°2 : Permettre un développement maîtrisé et structuré



## II/ LES ORIENTATIONS GENERALES

### ➤ ORIENTATION N°1 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS DE QUALITE, LA POTENTIALITE AGRICOLE ET LE CADRE DE VIE

#### ➡ PRESERVER LES ESPACES NATURELS

##### - Préserver les espaces boisés caractéristiques

Ils sont formés pour l'essentiel de chênes souvent perdus dans un maquis dense et haut, et se situent à l'écart des zones urbanisées (une grande partie du piémont, zone marécageuse de plaine)

##### - Préserver les espaces remarquables et les écosystèmes

Protéger les espaces de la frange littorale et les espaces boisés situés entre le littoral et la plaine agricole

Remettre en état et remettre en valeur les dunes de l'arrière-plage dégradées par les pistes de circulation

Préserver les zones identifiées dans la trame verte et bleue de la commune

##### - Protéger les cours d'eau, les canaux de drainage, leurs berges et ripisylves,

espaces paysagers constituant des réservoirs de biodiversité

#### ➡ PRESERVER LES TERRES AGRICOLES

##### - Pérenniser l'activité agricole en préservant les terres à potentiel agricole

- Préserver les haies bocagères tant pour leur qualités paysagères qu'écologiques

##### - Protéger le patrimoine agricole :

Préserver la perspective visuelle sur la ferme de Campo Magno, ensemble bâti de qualité architecturale et patrimoniale



### ➡ PRESERVER LE CADRE DE VIE

#### - Conserver l'image de « commune verte »

Par les choix opérés en matière d'organisation et de répartition des unités de paysage, par la non densification linéaire en bordure proche de la route territoriale

#### - Protéger les cônes de vue

Protéger la perspective depuis le village sur la plaine, la perspective sur l'église depuis la route territoriale, la perspective sur la ferme de Campo Magno

#### - Protéger le patrimoine bâti

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti religieux, le petit patrimoine lié à l'eau (fontaines, lavoir,...), le patrimoine bâti du noyau ancien

#### - Favoriser la découverte des espaces naturels par la mise en valeur de sentiers de découverte :



Améliorer la lisibilité des sentiers vtt et piétons existants, mettre en valeur les rives des canaux de drainage

### ➡ PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

#### - Prendre en compte le risque incendie

Permettre la réouverture des anciens sentiers pour la protection contre les incendies

Prévoir des voies de desserte suffisamment dimensionnées pour les engins incendie (largeur de voie, aire de retournement)

#### - Prendre en compte le risque inondation et le risque submersion marine

Prise en compte des risques dans le cadre du zonage



## ➔ AMENAGER LE LITTORAL ET CONSOLIDER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

### - Gérer les flux et les stationnements/ mettre en valeur la plage

Le site littoral de la commune est marqué par une dégradation des dunes et par une multiplication des pistes d'accès s'étirant du domaine d'Anghione à la limite sud de la commune en direction de la Marina di Casinca, située sur la commune de Penta-di-Casinca. L'objectif de la commune est de gérer les circulations et les accès à la plage afin de remettre en valeur le site :

Supprimer le parking sauvage qui s'est développé le long des pistes et canaliser les véhicules plus en recul de la plage au niveau d'un parking municipal à créer en dehors de la bande des 100m (projet déjà inscrit au PLU de 2011)

Supprimer la route goudronnée et les pistes développées sur le cordon dunaire ; l'accès à la Marina di Casinca pourra se faire directement depuis la commune de Penta-di-Casinca

Reconstituer le cordon dunaire et élargir l'espace naturel littoral

### - Consolider l'offre touristique et développer l'offre de loisirs

Permettre le développement de la zone touristique littorale du domaine d'Anghione

Permettre le maintien des activités de restaurants de plage en autorisant l'implantation d'AOT ; ces AOT pourront être autorisées sur un linaire de plage classé en plage naturelle fréquentée, sur lequel la commune souhaite élaborer un projet de concession de plage



*Le site littoral marqué par une multiplication des circulations et une dégradation des dunes, à remettre en valeur*

## ➤ ORIENTATION N°2: PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET STRUCTURE

*Développer la commune en cohérence avec les besoins identifiés*

### ➡ **PRESERVER L'IDENTITE DU VILLAGE HISTORIQUE DE PIEMONT**

#### - Préserver la centralité administrative du village

Aujourd'hui assurée par la présence de la mairie, de la poste prochainement agence postale communale, d'une salle des fêtes

#### - Construire les dents creuses

#### - Maîtriser les extensions urbaines afin de préserver la silhouette bâtie du village

Réaliser une extension harmonieuse du village sans en altérer sa forme originelle très caractéristique. Eviter le mitage de la couronne inférieure du village.

Le village de piémont se caractérise par une silhouette en adéquation avec le site d'accueil, qu'il est important de conserver.

L'extension du village de Castellare di Casinca ne doit pas nuire à l'entité architecturale, urbaine et culturelle qu'il représente. L'aspect du village, caractérisé par son organisation nucléaire, est à préserver.

#### - Valoriser les espaces publics

Poursuivre les actions engagées pour la mise en valeur des espaces publics (place Ste-Marguerite, lavoir, aire de jeux) :

Réaménager la place Saint-Sébastien au centre du noyau villageois ancien  
Restructurer le bâtiment et la salle polyvalente située sous cette place

#### - Cadrer les interventions menées sur le site :

Etablir des recommandations ou prescriptions architecturales applicables aux nouvelles constructions ainsi qu'aux interventions sur le bâti existant, afin de permettre la sauvegarde et la transmission de l'identité du village.

#### - Améliorer l'offre de stationnement

Créer des poches de stationnement supplémentaires dans le noyau ancien en occupant les dents creuses du tissu bâti et/ou en créant des poches de stationnement en périphérie proche du village



*Silhouette pyramidale du village de Castellare-di-Casinca*

## ➔ STRUCTURER L'EXISTANT ET LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

L'urbanisation développée entre plaine agricole et piémont, aujourd'hui le lieu de vie de la majorité de la population communale, doit pouvoir évoluer pour répondre aux besoins de développement et de structuration de la zone.

### - Conforter la centralité d'usage de St-Pancrace/ Développer un pôle de vie

Permettre l'accueil de services et commerces de proximité à l'ouest de la route territoriale, à proximité et dans la continuité du champ de foire, de l'école et de l'église.

Réhabiliter ou reconstruire le bâtiment communal aujourd'hui inutilisé, implanté en bordure de RT

Aménager un parking paysager pour l'accueil des véhicules lors de la foire de St-Pancrace

### - Sécuriser les déplacements :

Relier les parties nord et sud de l'agglomération (St-Pancrace et Capulane/Noce) par une nouvelle voie parallèle à la RT qui permettra de réunir ces deux espaces sans emprunter la route territoriale. Cette disposition permettra de desservir le secteur Sud de l'agglomération par le futur rond-point du carrefour de St-Pancrace, sécurisant ainsi les entrées et sorties sur la RT.

Ce rond-point, prévu d'ici 2 ans, facilitera et sécurisera les déplacements entre les parties de la commune implantées de part et d'autre de la RT.

Prévoir un réseau viaire adapté lors des nouvelles opérations de construction et d'aménagement de type lotissement (largeur de voie, aire de retournement)

### - Garantir une mixité fonctionnelle et d'offre de logements

Permettre l'installation de futurs habitants par une offre foncière adaptée et inciter à une variété de l'offre de logements (favoriser les projets de type habitat intermédiaire)

Favoriser la mixité fonctionnelle et l'installation de commerces et services de proximité (St-Pancrace), pour le développement d'activités économiques à l'année.

### - Densifier les espaces urbanisés et limiter l'étalement urbain

Comblent les dents creuses, limiter les extensions à la périphérie proche des zones urbanisées, dans des proportions adaptées aux besoins identifiés

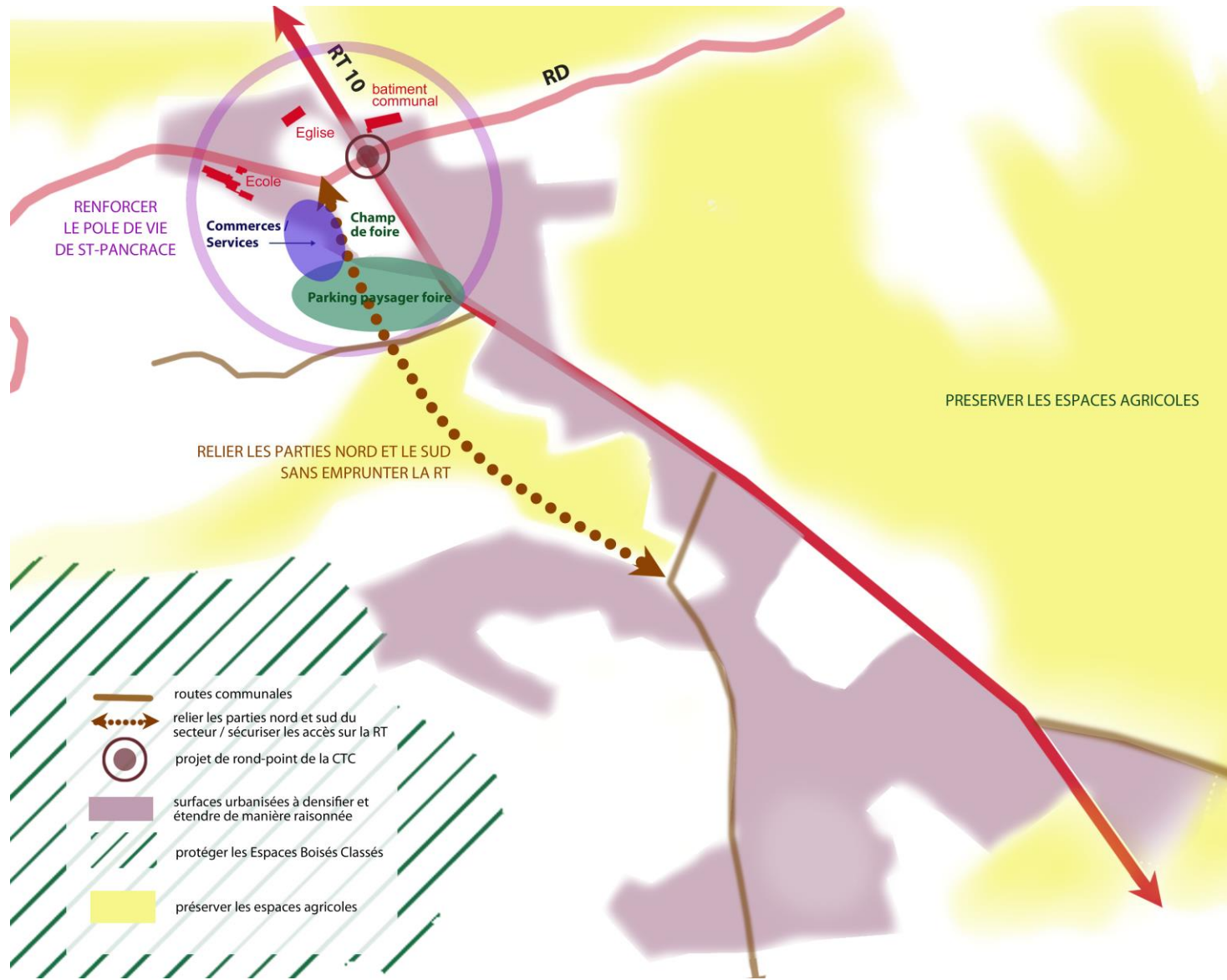
### - Promouvoir un urbanisme de projet :

Inciter à la réalisation d'espaces partagés et de circulations douces dans les lotissements et opérations d'ensemble

Prévoir des dessertes suffisamment dimensionnées et assurant la sécurité publique dans les nouveaux projets

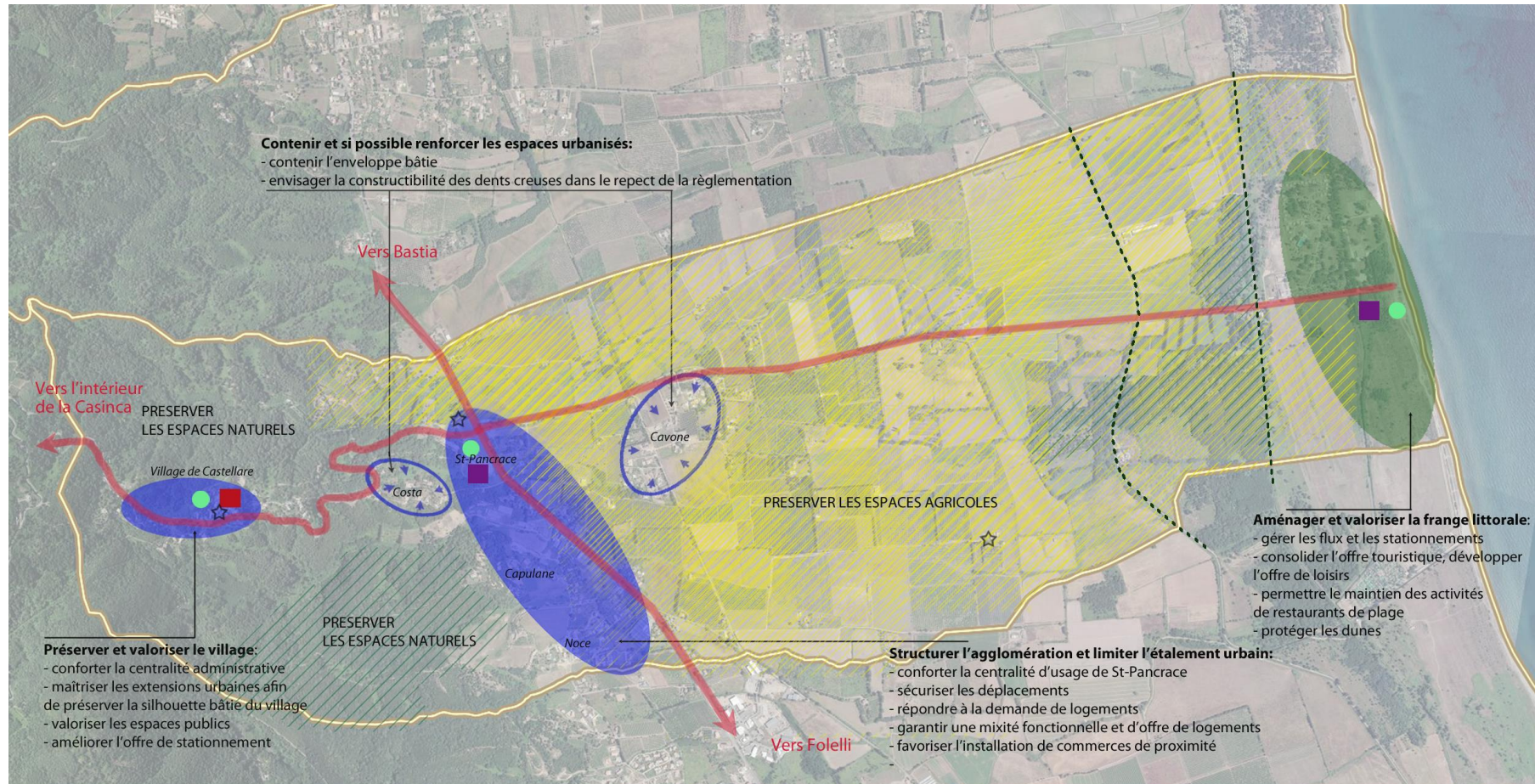
Eviter l'urbanisation linéaire le long des grandes voies de communication et conserver un espace tampon avec le respect d'un recul par rapport à la route territoriale pour les nouvelles constructions










Anticiper sur les zones d'extension urbaines futures en ménageant des espaces pour la desserte ultérieure de ces zones



Principes d'aménagement au niveau de l'agglomération

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD



-  Zones urbaines autorisant une extension de l'enveloppe bâtie
-  Zones n'autorisant pas d'élargissement des enveloppes bâties
-  Préserver les espaces agricoles
-  Protéger les Espaces Boisés Classés
-  protéger le patrimoine bâti
-  développer les activités économiques
-  conforter la centralité administrative
-  améliorer les espaces publics
-  canaux de drainage

### III/ LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

#### CONSOMMATION DES SURFACES DEPUIS LA DERNIERE REVISION DU PLU

Cette analyse a été faite depuis la dernière révision du document d'urbanisme qui date de septembre 2011.

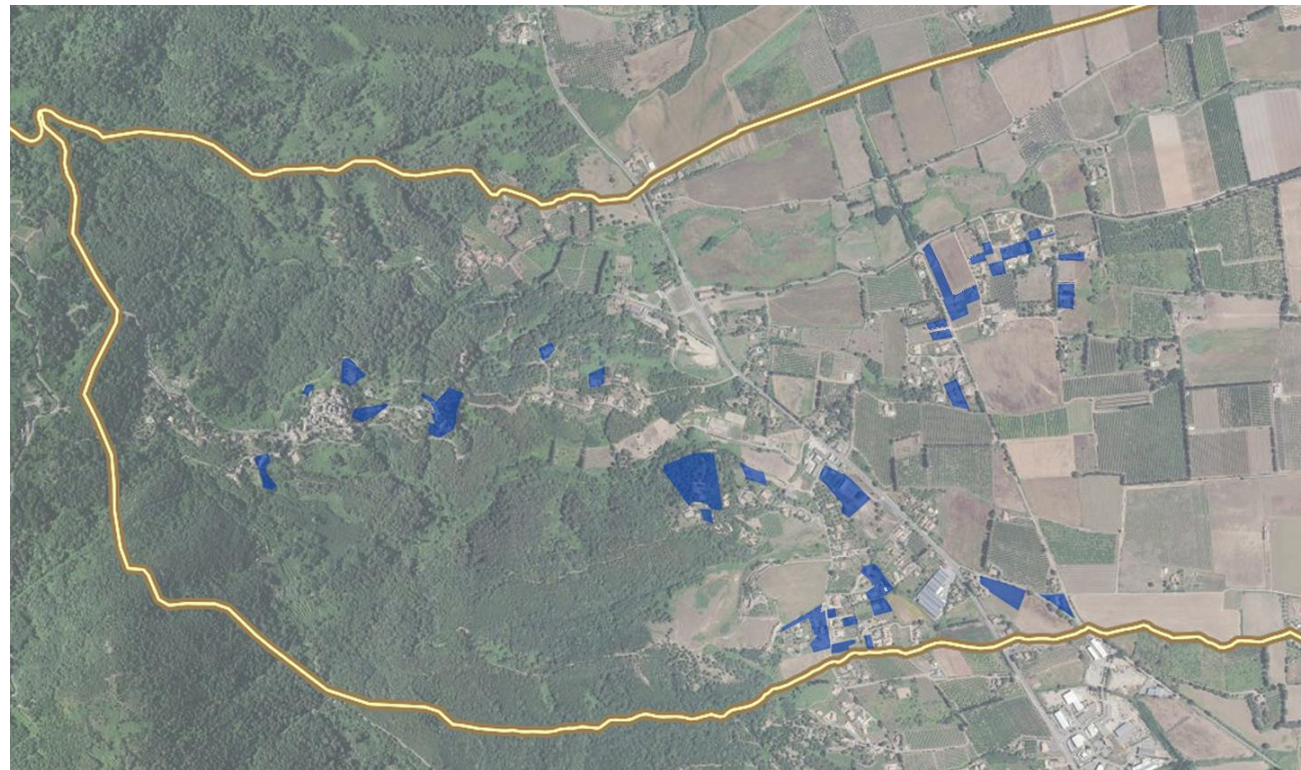
La cartographie ci-après met en évidence en bleu les surfaces consommées entre 2011 et 2018.

Elle fait ressortir une consommation de 10,9 ha de 2011 à 2018, ainsi répartie :

- sur le secteur du **village** : 1,9 ha
- sur le **secteur Costa** : 0,3 ha
- sur les zones **le long de la RT** (lieux-dits St-Pancrease/ Capulane/Noce/Corsu): 5,7 ha
- sur le **secteur Cavone**: 3 ha

Cette consommation correspond à la réalisation de 70 logements.

⇒ 10,9 ha de surface consommée par des constructions de 2011 à 2018, soit une moyenne de 1,56 ha/an.



## PROJECTION DES CONSOMMATIONS FONCIERES A L'HORIZON 2033

Dans le souci d'assurer une cohérence entre les besoins à l'horizon 15 ans et les surfaces qui seront ouvertes à l'urbanisation, le PLU a pour objectif de permettre la réalisation, sur 15 ans, de 131 logements pour une consommation foncière de 15,4 ha.

Soit l'objectif de ne pas dépasser une consommation moyenne de 1,03ha /an, la moyenne observée entre 2011 et 2018 étant de 1,56 ha/an.

Ces chiffres sont basés sur un scénario d'évolution qui s'appuie sur le maintien du dynamisme observé ces dernières années sur la commune et de manière plus large sur l'aire urbaine de Penta-di-Casinca, visant une population de 942 habitants en 2033.

Les prévisions relatives aux besoins fonciers sont basées sur la répartition et la densité suivante des futurs logements :

- 15% de petits collectifs (30 lgmts/ha)
- 15 % d'habitat groupé (20 lgmts/ha)
- 70% de maisons individuelles (10 lgts/ha)

La volonté est de contenir l'habitat diffus, de sortir du schéma de l'urbanisation pavillonnaire largement présent aujourd'hui et de prendre en compte une évolution des manières de construire.

Ainsi les prévisions de densité prennent en compte les éléments suivants :

- Introduction d'une part d'habitat groupé, typologie qui n'est pas encore présente sur la commune, hormis l'habitat groupé ancien du village (part de

15 % sur la base d'une densité de 20 lgmts/ha) ; cette nouvelle typologie permettrait de diversifier l'offre de logements, afin de proposer notamment des logements plus accessibles aux primo-accédents, sur des terrains de taille plus réduite

- Augmentation de la densité de construction pour les maisons individuelles. Au regard de la densité moyenne observée sur l'ensemble de la commune de l'ordre de 5,1 logements/ha, la superficie moyenne de terrain est de presque 2000 m<sup>2</sup>/logement. Cette moyenne prenant également en compte le village ancien, la superficie moyenne occupée par les maisons individuelles des zones urbanisées plus récentes est donc supérieure à 2000 m<sup>2</sup>. Les prévisions sont basées sur une surface moyenne de 1000 m<sup>2</sup> / maison, ce qui se justifie également par l'évolution de la demande qui tend actuellement vers une baisse de la surface des terrains.

### PRINCIPES :

Le projet de développement urbain de la commune prévoira :

- prioritairement lorsque cela est possible une densification des tissus existants ;
- puis pour répondre aux besoins manquants, l'extension des enveloppes bâties existantes : elle se fera aux abords du village et de l'agglomération, dans des proportions limitées aux besoins.

### Objectifs chiffrés : ne pas dépasser une consommation moyenne de 1,03 ha par an.

- Ce rythme correspond à une diminution d'un tiers des consommations observées depuis la dernière révision du PLU.
- Ce rythme correspond à une moyenne de 8,5 lgmts/ha (voirie, rétention foncière et autres bâtis compris) lorsque la moyenne observée entre 2011 et 2018 est de l'ordre de 6,4 lgmts/ha
- Ce rythme correspond à une moyenne consommée de 1175 m<sup>2</sup> / logement (voirie, rétention foncière et autres bâtis compris) lorsque la surface moyenne consommée entre 2011 et 2018 est de l'ordre de 1557 m<sup>2</sup>/lgmt