

# P.L.U CAGNANO



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)  
*Débatu le 24 Juin 2022*



9 avenue Eugène Macchini 20000 Ajaccio  
[merele.odile@orange.fr](mailto:merele.odile@orange.fr)  
[www.urba-corse.fr](http://www.urba-corse.fr)

## Sommaire

Définition et contenu du PADD	5
Le PADD dans le P.L.U	
Le projet stratégique de la commune	
Les ambitions du PADD pour un territoire durable en 2035	6
CAGNANO, COMMUNE DU CAP CORSE, OU COMMENT REVITALISER LA RURALITE	
<b>1 CAGNANO, VILLAGE MULTIPLE DU CAP CORSE</b>	<b>7</b>
PRESERVER LE PARTICULARISME CAP CORSIN	
LE DEFI PRINCIPAL DE MAINTENIR LES POPULATIONS AU VILLAGE	
L'IDENTITE ARCHITECTURALE ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE PRESERVEE COMME POINT DE DEPART	
DES PROJETS ECONOMIQUES POUR RENFORCER LA DYNAMIQUE DU VILLAGE	
<b>2 PORTICCIOLO : RESTE LA PORTE D'ENTREE DE LA VALLEE DU MISINCU ET DE L'ARRIERE-PAYS</b>	<b>9</b>
CONFORTER LA PLACE DE PORTICCIOLO DANS LE TISSU URBAIN DU CAP CORSE	
ENTRE LE LITTORAL ET LE VILLAGE : PLAINE ET PIEMONT	
<b>3 ORTALE, POINT CENTRALITE DE CAGNANO</b>	<b>11</b>
AFFIRMER UNE CENTRALITE DE PIEMONTS ENTRE LES DIFFERENTS LIEUX DE VIE POUR ANIMER LE CŒUR DU VILLAGE	
<b>4 LA RECONQUETE DU PAYSAGE COMME VECTEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL</b>	<b>13</b>
REDONNER UNE PLACE DYNAMISANTE AU SYLVO-PASTORALISME ET A L'AGRICULTURE DE TERROIR	
MAILLER LE TERRITOIRE ET RENFORCER SON ATTRACTIVITE PAR LE PAYSAGE	
RELIER LES LIEUX DE VIE PAR DES SENTIERS PEDESTRES HISTORIQUES OU A CREER	
PROMOUVOIR LE PATRIMOINE RELIGIEUX PAR UNE APPROCHE CULTURELLE ET TOURISTIQUE	
<b>5 LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT, SOCLE FONDAMENTAL ET TRANSVERSAL DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	<b>15</b>
INTEGRER LES RISQUES NATURELS DANS LA VISION DYNAMIQUE DU TERRITOIRE	
FAVORISER LA MUTATION DES MODES DE DEPLACEMENT ET STATIONNEMENT	
PLAGE DU MISINCU : PRIVILEGIER CE MILIEU FRAGILISE	
CONFORTER LA PROTECTION DES SITES SENSIBLES ET BIODIVERSITE	
PROPOSER DES SOLUTIONS LOCALES CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE	
<b>6 OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS</b>	<b>17</b>



*Cagnano et ses lieux de vie.*

# DÉFINITION ET CONTENU DU PADD

## LE PADD DANS LE PLU

Le PLU est un acte juridique qui comporte plusieurs éléments séparés mais qui n'en fait qu'un, par la cohérence nécessaire et obligatoire qui les lient. Cette cohérence interne est assurée par le PADD, dont le rôle a été renforcé par les dernières modifications du code de l'urbanisme issues notamment de l'application de la loi relative à l'Engagement Nationale pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010.

Le rapport de présentation justifie les choix exposés dans le PADD et apporte des précisions sur les motifs et les impacts de ces choix.

**Le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal 24 Juin 2022.**

## LE PROJET STRATEGIQUE DE LA COMMUNE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est la **clef de voûte** du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a pour objectif de définir et de présenter de manière intelligible tout le projet urbain de la commune.

**La partie obligatoire du PADD** doit se limiter à présenter les orientations générales des différentes politiques publiques liées au sol (aménagement, équipement, urbanisme, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités territoriales).

Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** fixées pour des quartiers ou pour des sites particuliers concernant particulièrement l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements sont exposés dans un dossier spécifique.

# LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE EN 2035

## CAGNANO

### COMMUNE DU CAP CORSE OU COMMENT REVITALISER LA RURALITÉ

Le Cap Corse est une entité géographique tout à fait singulière et unique au sein de la Corse. Riche d'une identité très forte, d'une histoire intense, les communes du Cap Corse n'ont pas été épargnées par les affres de la déprise rurale d'après-guerre, dont les stigmates sont encore bien présents et visibles dans la fermeture du milieu naturel, l'état d'abandon de certains lieux de vie, l'absence des commerces, la population vieillissante...

Le Cap Corse et Cagnano sont des territoires riches de leur passé, riches de leur patrimoine, de leur environnement et leurs paysages exceptionnels et uniques. Ils sont riches de la volonté et du dynamisme des acteurs locaux et des nombreuses initiatives souvent innovantes. Relever le défi de demain passe aussi par les projets intercommunaux et les actions locales. Le Cap Corse se vit, se choisit. En effet, si la Corse voit année après année sa population totale s'accroître, le Cap Corse évolue de manière différenciée.

Cagnano bénéficie d'une position intermédiaire entre Bastia et Luri, entre mer et montagne, dans une vallée accueillante, celle du Misincu.

La complémentarité Porticciolo-Cagnano doit servir de socle au projet de territoire. Cette double facette est un atout dès lors que l'on évite les travers d'une polarisation excessive de l'un ou de l'autre. Le territoire doit vanter ses atouts, doit les construire dans une perspective à 10 ans, avec des objectifs réalisables à son échelle, entre innovation et traditions.

Cagnano souhaite miser sur la qualité de son environnement naturel et paysager, mais aussi sur la qualité du cadre de vie, sur les nombreuses opportunités qu'offre le site. La Charte Paysagère du Cap Corse oriente les choix à ce sujet et adapte les dispositions pour atteindre les objectifs.

Le PLU est un outil au service du projet de territoire. Ici, plus qu'ailleurs, l'animation foncière et l'action de la collectivité seront déterminantes dans la réussite du PADD. En effet, le morcellement vertigineux des propriétés foncières est sans doute la principale difficulté pour la mise en œuvre du projet.

Le diagnostic de territoire met en lumière un espace fragilisé voire en déclin doté cependant de nombreux atouts.

Prenant appui sur ces atouts et sur les effets du PLU, la commune s'engage dans l'objectif de stabiliser sa population permanente mais aussi de la faire remonter progressivement. Inscrite dans une démarche volontariste, la commune se basant sur une projection démographique ayant pour « T0 » l'année 2019 **avec 171 habitants**, veut se préparer à accueillir d'ici 2030, **au moins 200 habitants**.

Le projet communal s'établit dans un environnement préservé et ayant accès aux nouvelles technologies autour :

- d'une politique de l'habitat centrée sur la reconquête des bâtis et espaces abandonnés et une nouvelle offre en logements ;
- d'une reconquête progressive des territoires agricoles par une production diversifiée entre pastoralisme, production maraîchère, vergers et viticulture ;
- d'une valorisation du très riche patrimoine religieux et historique présent en de multiples lieux de la commune ;
- d'un travail concernant le cadre de vie et le sujet des circulations au sein du territoire

## PRESERVER LE PARTICULARISME CAP CORSIN

Le Cap Corse se révèle par la qualité de son architecture, la richesse de ces villages dans un relief contraint. Cagnano répond à ses critères très caractéristiques. Le projet de territoire questionne l'évolution de ces éléments identitaires entre modernité et héritage.

Le PLU doit accompagner par ses dispositions la préservation de l'esprit cap corsin.

## LE DEFI PRINCIPAL DE MAINTENIR LES POPULATIONS AU VILLAGE

Le projet souhaite créer toutes les conditions à l'installation de nouvelles populations pour compenser le vieillissement inéluctable et le départ des plus jeunes. Le projet doit s'efforcer de contourner la contrainte foncière en priorité pour dans un deuxième temps inverser la tendance. Il vise également à maintenir les populations locales et améliorer l'attractivité de la commune dans ce but.

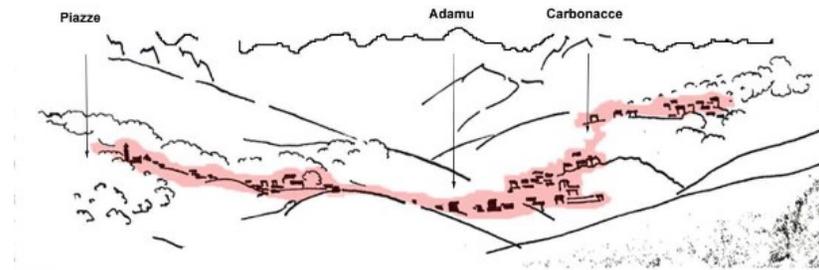
- Faire usage du droit de préemption urbain dans les quartiers du village pour **accroître les biens fonciers et immobiliers** de la commune en vue de créer des logements.
- **Ortale centralité à affirmer et conforter (cf &3)**
- **Soutenir les projets d'installations de ménages à l'année** (prioritairement se concentrer sur les projets en cours connus et aboutis et orientations du zonage) pour dynamiser la démographie.
- **Exploiter les terrains communaux** à des fins de renforcement du parc de logements par des projets structurants et intégrés voire exemplaires ;

# 1 CAGNANO, VILLAGE MULTIPLE DU CAP CORSE

- Elaborer un projet et une politique permettant de **lutter contre les ruines ou biens sans maître** afin de mobiliser ce potentiel pour l'accueil de population principalement et réhabiliter qualitativement les lieux de vie.
- Identifier les bâtis isolés sur le territoire ayant une bonne accessibilité et desservis par les réseaux (ou facile à desservir) pour **permettre les changements de destination** et accueillir de nouvelles populations en restaurant du patrimoine ;

## L'IDENTITE ARCHITECTURALE ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE PRESERVEE COMME POINT DE DEPART

- Créer des emplacements réservés destinés à la réalisation d'espaces publics
  - o Ortale : stationnement, placette
  - o Suare, Ghilloni... ; stationnement
- **Conserver l'unité architecturale** et bâtie des lieux de vie (Suivant les recommandations de la Charte architecturale et paysagère du Cap Corse).
- **Valoriser la mise en liaison du patrimoine** avec point de départ le village ; chemin du couvent, chemins inter-villages, chemin du patrimoine et chemins de randonnées...
- **Identifier et valoriser le patrimoine religieux.**
- Protéger les éléments du paysage :
  - o Préserver les arbres remarquables
  - o Préserver les chapelles funéraires et leur environnement immédiat ;
  - o Identifier et préserver les points de vue remarquables, les belvédères...



Le village vu de la plage: préserver une silhouette continue, épousant le relief

### OBJECTIFS POUR LE BATI:

- respecter les logiques d'implantation dans le territoire
- maintenir un mode urbain homogène et identitaire dans les hameaux et les marines
- limiter l'étalement urbain, le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles
- revitaliser et redynamiser l'intérieur du territoire
- maîtriser et limiter le développement le long du littoral
- Inscrire le développement des hameaux et villages dans le respect des modes traditionnels

## DES PROJETS ECONOMIQUES POUR RENFORCER LA DYNAMIQUE COMMUNALE

- Etudier la **mise en place d'hébergements spécialisés** destinés à des publics spécifiques pour attirer de nouvelles populations et de nouvelles activités (emplois).
- La **création d'un café, lieu de restauration.**
- Création de la **salle polyvalente** comme outil économique (séminaire, événements divers, activités sportives, ateliers.)
- **Faciliter l'installation de TPE en zone rurale** par l'utilisation de RDC ou de constructions nouvelles bien intégrées dans le paysage bâti : petites unités pour des ateliers, commerces, bureaux... saisir les atouts de la présence prochaine de la fibre à cet effet.
- Renforcer et soutenir les nouvelles installations, la **modernisation et mise aux normes des entreprises** existantes et leur diversification ;
- **S'adapter à la digitalisation** (fibre, réseaux de communication) pour favoriser l'installation des profils "télétravail".



## CONFORTER LA PLACE DE PORTICCIOLO DANS LE TISSU URBAIN DU CAP CORSE

La marine de Porticciole est un maillon urbain du littoral cap corsin parfaitement ancré dans son environnement naturel caractéristique de cette partie de l'île. La plage du Misincu apparaît ici comme un écrin apaisant et offre un spectacle ouvert vers le village et ses reliefs.

- **Conserver les éléments caractéristiques locaux comme la végétation, les matériaux, les teintes, les éléments architecturaux.**
- **Améliorer les conditions de stationnement pour préserver la quiétude des lieux, favoriser l'arrêt et la découverte des lieux.**
  - o Aménager le stationnement à l'entrée sud (communal) et nord (Misincu)
  - o Aménager l'entrée nord de Porticciole.
- **Envisager une « promenade » entre Porticciole et la plage du Misincu avec l'aménagement des abords de la RT**
  - o Approche paysagère : protection des alignements d'arbres ou création d'alignements
  - o Réorganiser le stationnement en arrière-plage du Misincu
  - o Intégrer les PAV
  - o Affirmer le « point de vue » sur la plage du Misincu
- **Aménager le carrefour entre la plage du Misincu et la RD qui accède au village pour favoriser sa visibilité**

## 2 PORTICCIOLO RESTE LA PORTE

D'ENTREE DE LA VALLEE DU MISINCU ET DE L'ARRIERE-PAYS

- Approche routière et paysagère
- Organiser les abords de la RD et aménager les accès
- **Sécuriser la traversée de Porticciolo**
  - Aménager qualitativement la traversée urbaine avec un traitement de voirie qui apaise la circulation
  - Traiter les entrées du bourg pour ralentir la vitesse
  - Renforcer la sécurité des piétons aux abords de la RD
- **Conserver le charme des lieux :**
  - Etablir un règlement qui encadre l'évolution du bâti existant pour préserver ses caractéristiques
  - Établir un règlement pour la publicité et les façades commerciales afin d'améliorer le paysage routier et intégrer dans le paysage bâti les activités économiques.
  - Conserver les arbres/végétations remarquables au sein de Porticciolo : Tamaris, pins parasols ...
- Préserver ou renforcer les éléments paysagers : alignements d'arbres, petites bâtisses, perspectives, bosquets, haies végétales, noues...
- **Se doter d'outil de dynamisation foncière et agricole**
  - Combiner lutte contre les incendies/paysage.
  - Instaurer des outils d'animation foncière pour promouvoir la reconquête agricole.
- **La plage du Misincu : conserver la « naturalité » du site**
  - Déviation de la route de la plage de Misincu; reprise paysagère du délaissé pour stationnement, mise en sécurité, embellissement conformément à la charte paysagère du Cap Corse.
  - Traiter qualitativement les abords de la route au niveau de la plage.
  - Introduire des éléments de mise en défense contre les tempêtes et encadrer l'accès.
  - Préserver les perspectives sur la plaine.

## ENTRE LE LITTORAL ET LE VILLAGE : PLAINE ET PIEMONTS

La plaine du Misincu est une entité géographique et paysagère clairement identifiée aux enjeux singuliers liés aux écosystèmes, à l'agriculture et au paysage. Elle intègre le secteur de la plage du Misincu.

Conserver les éléments caractéristiques locaux comme la végétation, les matériaux, les teintes, les éléments architecturaux.

- **Préserver les caractéristiques de la plaine et les valoriser**
  - Prévoir un élargissement de la route suivant des caractéristiques précises d'intégration paysagère
  - Introduire une voie de circulations douces
  - Réglementer le traitement des interfaces public-privé



### **AFFIRMER UNE CENTRALITE DE PIEMONTS ENTRE LES DIFFERENTS LIEUX DE VIE POUR ANIMER LE CŒUR DU VILLAGE**

*Composé d'une multitude de lieux de vie perchés sur le versant qui surplombe la plaine du Misincu et sa plage, les habitants se tournent vers Ortale qui abrite l'église et la mairie. Lieu symbolique qui doit faire l'objet d'une mise en valeur pour affirmer encore plus ce rôle structurant mais aussi d'animation de la vie sociale au quotidien.*

#### **Une requalification urbaine pour consolider concrètement cette centralité**

- Réaménager les abords de la mairie et de l'église pour créer une centralité.
  - Travaux d'embellissement, de valorisation de l'espace public et son point de vue ; reprise du mobilier urbain.
  - Cimetière : Travaux d'amélioration.
  - Réaménagement du stationnement.
- **Accueillir et améliorer les activités et des services**
- Rénovation des bâtiments communaux pour mieux accueillir le public et renforcer le service public.
  - Création d'une salle polyvalente.
  - Mettre en place les conditions pour installer un café.

## **3** ORTALE, POINT CENTRAL DE CAGNANO



# 4

## LA RECONQUETE DU PAYSAGE COMME VECTEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL

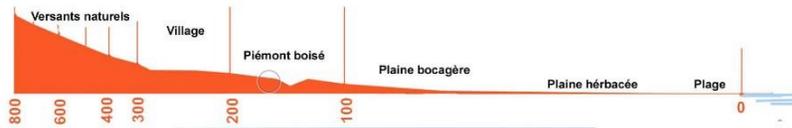
### REDONNER UNE PLACE DYNAMISANTE AU SYLVO- PASTORALISME ET A L'AGRICULTURE DE TERROIR

- Poursuivre le déploiement des surfaces de cultures sèches méditerranéennes : vignes, oliviers, ...
- Se doter de moyens pour réinstaurer une « transhumance » plaines, moyenne montagne.

### MAILLER LE TERRITOIRE ET RENFORCER SON ATTRACTIVITE A TRAVERS LE PAYSAGE

- Protection des espaces de jardins
- Identifier les petits éléments du paysage qui marquent les ambiances, qui sont des repères visuels
- Réglementer les aspects des rénovations et réhabilitations en suivant les recommandations de la Charte du Cap.

- **Paysage et déplacement au cœur d'une stratégie de valorisation progressive du patrimoine**



### ■ Enchaînement Est/Ouest des unités paysagères

#### OBJECTIFS POUR LE GRAND PAYSAGE:

- Respecter le caractère et l'enchaînement altimétrique des grandes unités paysagères
- Respecter et valoriser les vues lointaines vers la plaine et vers le village, dans l'axe de la vallée

### RELIER LES LIEUX DE VIE PAR LES SENTIERS PEDESTRES HISTORIQUES OU A CREER

- Pérenniser les sentiers historiques
- Renforcer éventuellement le maillage de sentiers en prenant des dispositions notamment au niveau du foncier.
- Créer un ou des sentiers thématiques.

### PROMOUVOIR LE PATRIMOINE RELIGIEUX PAR UNE APPROCHE CULTURELLE ET TOURISTIQUE

- **Protéger les lieux de culte** et valoriser leur environnement immédiat.
- **Identifier les chapelles funéraires** pour les protéger comme patrimoine et repère du paysage identitaire.
- **Identifier les petits éléments du paysage** qui marquent les ambiances, qui sont des repères visuels
  - Murets en pierres sèches
  - Arbres remarquables ou alignement d'arbres
  - Ouvrages agricoles et maisonnette

# 5 LA QUALITE DE

## L'ENVIRONNEMENT, SOCLE FONDAMENTAL ET TRANSVERSAL DU PROJET DE TERRITOIRE



### INTEGRER LES RISQUES NATURELS DANS LA VISION DYNAMIQUE DU TERRITOIRE

- **Promouvoir l'ouverture du milieu naturel** par la reconquête agricole et la gestion forestière.
- **Plage – RD** : engager des aménagements qui protègent la plage de l'érosion et sécurisent la circulation pour limiter les effets de la submersion marine.

### FAVORISER LA MUTATION DES MODES DE DEPLACEMENT ET STATIONNEMENT

- **Favoriser la circulation piétonne et circulation vélo** au sein du territoire en les intégrant dans les aménagements routiers.
- **Prévoir des espaces de recharge pour véhicules électriques.**

- **Améliorer les conditions de stationnement aux entrées des quartiers** et hameaux (emplacements réservés) avec une insertion paysagère adaptée au lieu.

### **PLAGE DU MISINCU : PRESERVER CE MILIEU FRAGILISE**

- **Modifier le tracé de la RD** en vue de proposer une mise en valeur du paysage de la plage et de son environnement. **Et d'encadrer et intégrer le stationnement** (suivants recommandations de la Charte architecturale et paysagère du Cap Corse).
- **Restaurer l'écosystème de la plage.**
- **Intégrer visuellement les aires de stationnement.**

### **CONFORTER LA PROTECTION DES SITES SENSIBLES ET PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE**

- **Intégrer les espaces remarquables** dans le zonage et veiller aux impacts sur les lisières avec les autres zones par des mesures réglementaires et/ou recommandations.
- **Préserver les écotones de la plaine alluviale du Misincu.**
- **Identifier les espaces boisés ayant un rôle écologique et paysager.**
- **Se doter de moyens pour lutter contre l'érosion de biodiversité :**
- **Limitier la fragmentation des espaces naturels, protéger les couloirs écologiques.**
- **Protéger les zones humides et points d'eau.**
- **Sensibiliser à la biodiversité ordinaire** et sa prise en compte dans les projets.

### **PROPOSER DES SOLUTIONS LOCALES CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE**

- **Une trame verte** et une trame d'ombre dans les espaces de vie.
- **Des orientations architecturales pour un habitat écologique et économe en énergie.**
- **Développer les circuits courts.**
- **Favoriser les déplacements doux.**
- **Réduire les consommations énergétiques :**
  - o Promouvoir l'éclairage à faible consommation énergétique
  - o Mener des rénovations énergétiques du parc ancien.

**L'analyse de la consommation d'espace donne un rythme annuel non significatif durant ces dix dernières années.**

**L'objectif qualitatif du PLU est de :**

- Lancer un programme ambitieux de réhabilitation-rénovation des ruines et logements vacants.
- Soutenir la production de logements à l'année par des actions publiques et privées qui favorisent un habitat groupé.

**L'objectif quantitatif consiste à**

- réduire le ratio foncier consommé/logement nouveau à moins de 1000 m<sup>2</sup>/logement en moyenne.

*L'habitat très compact du village ne permet pas de densifier faute de parcelles dans des interstices ; même les extensions des constructions existantes peuvent s'avérer difficiles à mettre en œuvre.*

*Toute modification par rehaussement peut fragiliser l'unité architecturale, très marquée ici.*

# 6

## OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

## PLU de Cagnano - PADD - Carte des orientations générales

### Cagnano : Village multiple du Cap Corse

-  Le village : mettre en place les conditions pour maintenir la population
-  Renforcer les liens entre les entités bâties du village et conforter leurs complémentarités
-  Sauvegarder l'ensemble bâti caractéristique et dispositif de lutte contre l'abandon des bâtis
-  Conserver le front naturel

### Porticciole : Porte d'entrée de la vallée du Misincu et du village

-  Conforter Porticciole dans le respect de son identité urbaine
-  Préserver le front naturel avec l'Espace Remarquable et Caractéristique du littoral (ERC)
-  Créer une promenade entre l'entrée sud et la plage du Misincu
-  Sécuriser et embellir la traversée urbaine de Porticciole
-  Projet de modification du tracé de la RD : sécurité, aménagement et protection de la plage selon préconisation de la Charte Architecturale et Paysagère du Cap Corse

### La reconquête du paysage comme vecteur de développement

-  Plaine alluviale : valoriser l'économie agricole et protéger les écosystèmes
-  Réactiver les liens entre les secteurs agricoles, les coteaux et le village
-  Soigner le traitement paysager de la voirie et créer un itinéraire cyclable
-  Préserver l'environnement immédiat autour des éléments bâtis remarquables
-  Mettre en valeur le point de vue
-  Renforcer et/ou créer un réseau de cheminement de découverte et de valorisation
-  Aménager de manière qualitative les carrefours

### La qualité de l'environnement, socle fondamental du projet de territoire

-  Prêter une attention particulière à la préservation des milieux en contact avec la plaine alluviale (écotone)
-  Intégrer les espaces remarquables (ERC) dans le zonage et veiller aux impacts sur les lisières
-  Préserver l'Espace Proche du Rivage (EPR)
-  Reconquérir l'espace forestier, aménager à des fins environnementales, paysagères et économiques
-  Préserver les couloirs écologiques
-  Aménager des zones de stationnement aux entrées des espaces bâtis

