

# P.L.U

## Carghjese



### ↳ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Version	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
Débat	10/11/2023			



Résidence Parc Azur  
Immeuble le Pelican Bât A  
20000 Ajaccio  
[merelo.odile@urba-corse.fr](mailto:merelo.odile@urba-corse.fr)  
[www.urba-corse.fr](http://www.urba-corse.fr)

## Sommaire

<b>DEFINITION ET CONTENU DU PADD.....</b>	<b>4</b>
Le PADD dans le PLU .....	4
Le projet stratégique de la commune .....	5
<b>LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE EN 2035 .....</b>	<b>6</b>
Carghese : Un Territoire Durable au Service de la Qualité de Vie .....	6
<b>ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT.....</b>	<b>9</b>
1/ Mettre au cœur du projet urbain, l'identité historique et paysagère du territoire et de son chef-lieu .....	10
2/ Affirmer sa position de bourg, pour maintenir une population résidente à l'année ..	13
3/ Soutenir le développement d'une économie présenteielle .....	17
4/ Préserver le patrimoine naturel, intégrer les risques naturels et accroître la qualité de vie	19
5/ Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols .....	21
6/ Cartes de synthèse .....	22

## DEFINITION ET CONTENU DU PADD

### LE PADD DANS LE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme composé de plusieurs pièces porte avant tout une vision du développement territorial dont la mise en place s'exécute par les outils réglementaires.

La 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 et complété par une succession d'évolution législatives.

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

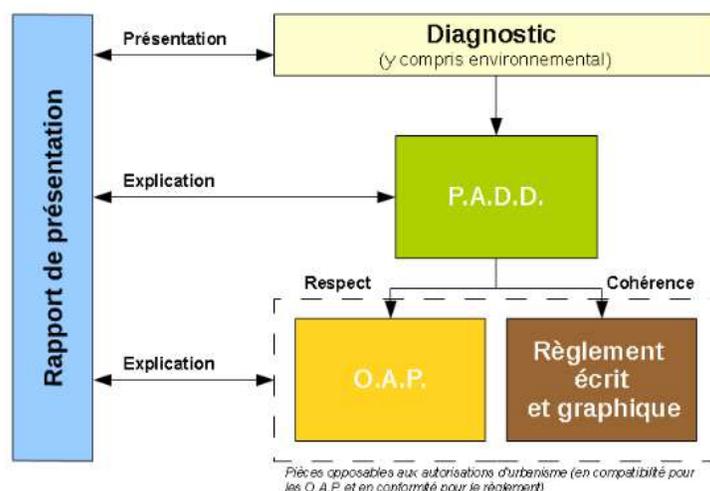
**Le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 10/11/2023**

## 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).

La partie facultative qui se présente dans un dossier séparé, expose 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.



La commune de Carghese souhaite que ce PLU mette en œuvre un développement maîtrisé de son territoire, compatible avec l'installation de populations résidants à l'année sans porter atteinte au riche patrimoine naturel et agricole de la commune. Elle souhaite donc concentrer son urbanisation autour de son chef-lieu. Elle souhaite renforcer l'attractivité et le développement de ces lieux afin de permettre de nouvelles installations (habitants et entreprises) et profiter de cette opportunité pour mettre en valeur l'espace public et l'architecture singulière du territoire.

Pour atteindre ces objectifs, 3 OAP sont retenues :

- **OAP sectorielle secteur de l'école**
- **OAP sectorielle secteur de l'ancien moulin**
- **OAP paysagère multisectorielle Plage du Peru et cœur de bourg**

## LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE EN 2035

### CARGHJESE : UN TERRITOIRE DURABLE AU SERVICE DE LA QUALITE DE VIE

Commune emblématique de l'Ouest Corse, Carghese se caractérise par un territoire aux multiples facettes entre les reliefs de son arrière-pays, les plaines fluviales agricoles et ses pointes littorales caractéristiques.

Fermant le Golfe de Sagone au Nord, la commune est desservie par la RD81 reliant Ajaccio à Calvi par la côte. Cet axe permet ainsi d'accéder à la capitale régionale, à son port et à son aéroport en 1h environ. La commune reste donc dans l'aire d'attraction ajaccienne sans être touchée de plein fouet par les phénomènes de périurbanisation des communes de première ou seconde couronne. Elle ne connaît pas non plus la désertification des communes rurales de l'intérieur mais est confrontée aux questionnements que suscitent la place du tourisme dans le modèle de développement. Carghese **est aujourd'hui un territoire de taille intermédiaire cherchant perspectives et opportunités pour construire son avenir en respectant ce qui fait son identité et en voulant créer les conditions pour établir durablement ses fonctions urbaines structurantes.**

Le PLU est un des outils d'une stratégie communale qui se veut réaliste. A partir du contexte contraint, il tend à **conforter les acquis communaux en améliorant le cadre de vie de la population résidant à l'année sur le territoire.** La commune est en effet dotée d'un **bon niveau de services** et d'équipements publics, d'un **cadre de vie de qualité et d'une notoriété touristique.** Au travers de ce document, il s'agit de cibler les opportunités et de les valoriser par la combinaison d'un ensemble de dispositifs réglementaires, financiers et d'ingénierie.

#### **L'âme de la commune au cœur du projet de territoire.**

Carghese a une âme singulière et forte. Elle se reflète dans ses rues, ses églises et ses habitants. Sous l'influence des phénomènes sociétaux majeurs comme l'engouement pour le tourisme balnéaire, Carghese doit affirmer des choix de développement pour enrayer les déséquilibres structurels qui se mettent insidieusement en place à l'instar de ce qu'on observe sur les communes littorales corses.

La commune a connu une importante croissance de sa population depuis les années 90. Cette dernière a été portée quasi-exclusivement par un afflux de personnes extérieures. Si la croissance se maintient à l'heure actuelle, elle est fortement ralentie. Durant les dernières années, la part des classes les plus âgées de la population et le taux de mortalité augmentent, alors que le taux de natalité diminue. L'afflux de touristes et d'enfants de la commune vivant sur le continent génère d'importantes variations de population aux beaux jours. Ces variations questionnent les élus sur le modèle de développement à envisager dans un contexte de mutations à tant d'égards : effets du changements climatiques sur les ressources, déséquilibres sociaux, pression urbaine touristique et inflation foncière...

La commune fait donc le choix de miser sur **une croissance modérée** afin de privilégier un développement qualitatif tourné vers la vie à l'année du bourg. Pour cela elle compte sur plusieurs atouts :

- La qualité de son cadre de vie,

- L'économie déjà présente sur le territoire,
- L'identité architecturale et paysagère de son chef-lieu,
- Son patrimoine naturel,
- La diversité de ses équipements,
- La stratégie de mobilisation du foncier communal.

**Soumises aux dispositions strictes de la loi littoral, la valorisation des lieux de vie historiques** au sens large **et notamment du chef-lieu** est un point de départ du projet pour plusieurs raisons :

- Ils sont des espaces de vie urbains aux fonctions multiples : services publics/commerces/logements ;
- Ils servent de socle de la vie sociale et des liens intergénérationnels ;
- Ils maintiennent des lieux de patrimoine et de mémoire à travers une architecture affirmée.

Affirmer ces espaces consistera à **mettre en évidence une identité urbaine forte**, garante des liens qui tendent à se dissoudre avec des modèles tels que l'urbanisation diffuse et non structurante qui caractérise le littoral ces dernières années ; il s'agira de **traiter avec persévérance les espaces publics** comme **lieu de transit, d'accueil et de vie sociale et culturelle**.

La politique communale consiste alors à **renforcer l'offre en logements** afin de s'adresser à diverses catégories de population. Le foncier communal ayant été consommé pour les différents projets d'équipements, une politique de maîtrise de nouveaux biens sera à mener complétée par le recours à d'autres moyens comme des servitudes de mixité sociale. Concomitamment, la population devra être sensibilisée aux effets délétères de l'indivision, à la vacance des logements et à la rétention foncière sur le devenir du village alors que la réglementation se durcit en termes d'ouverture à l'urbanisation et donc de foncier disponible. La trajectoire vers la Zéro Artificialisation Nette est d'ores et déjà à prendre en compte dans les choix.

A l'échelle communale, l'économie est aussi au cœur du dispositif du PLU. Commune fortement touristique, Carghjese bénéficie néanmoins d'une **économie présentielle réelle** qu'elle souhaite renforcer et une **économie productive à encourager** (agriculture, artisanat...). Le village concentre la majorité des commerces de proximité et des activités présentielles. Le reste du territoire communal est quant à lui dominé par les activités touristiques et agricoles. Les blocages induits par la loi littoral en termes de continuité urbaine pèsent aujourd'hui pour le développement d'une zone d'activités qui serait pourtant bien nécessaire. **Le tourisme**

**Deux secteurs à enjeux** se dessinent : le village et la plaine du Peru. **Les ambiances typiques de Carghjese sont à sauvegarder** par des projets d'embellissement, de préservation des jardins et de la végétation. **Ainsi la nature en ville sera intégrée** pour tenir compte de la richesse actuelle et en prévision du confort qu'elle apportera face aux défis du changement climatique. Une veille architecturale s'imposera en parallèle d'une veille foncière grâce au DPU entre autres. Le PLU sera aussi l'occasion de traiter **la question de la sécurité au sein de ces espaces** : stationnement et circulation seront intégrés dans les réflexions visant le confort des usagers tant pour des déplacements du quotidien (école, courses, ...) que des promenades occasionnelles. **Entre défis environnementaux, impératifs sociaux et dynamisation économique, ces espaces, patrimoines de demain, doivent accompagner le projet de société de Carghjese.** Les espaces de vie doivent être agréables, attractifs et constitueront une plus-value dans le quotidien de chaque habitant.

**L'application des dispositions de la loi littoral** va désormais conduire la commune à envisager une autre approche de la gestion des espaces littoraux. Les espaces urbanisés méritent d'être requalifiés notamment par un traitement adapté des voiries et accès ; des parkings et arrières-plages. Les effets de co-visibilité sont nombreux et rythmés par les reliefs secondaires et les points de vue successifs. Ils participent à l'identité de la commune.

**La fin programmée d'une urbanisation diffuse** n'efface pas la question du risque incendie qui les menace, ni celle du libre accès à ces rivages sensibles et riches (Natura 2000, ZNIEFF, ERC...). La valorisation du rivage, passe par la **connaissance d'un patrimoine génois et archéologique** mais aussi de **paysages littoraux** qui alternent entre côtes **sauvages et remarquables et littoral fortement anthropisés (activité touristique notamment)**. Il s'agit donc d'encadrer plus strictement la fréquentation pour préserver le charme de ces lieux.

La question environnementale affecte aussi les plaines agricoles du Peru et du Chuni toutes deux concernées par des périmètres de protections. Elles contribuent à des équilibres écosystémiques micro-régionaux mais sont également clé pour l'économie agricole de la commune. Une agriculture compatible avec un développement durable considère les enjeux écologiques et environnementaux, nécessaires à sa propre pérennité. Les espaces agricoles sont aussi un patrimoine au titre des paysages qu'ils produisent. Le PLU considérera tous ces aspects.

La commune se donne comme objectif d'accueillir d'ici 10 ans 30 à 40 habitants

## ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

- 1. Mettre au cœur du projet urbain, l'identité historique et paysagère du chef-lieu et son articulation avec les différents lieux de vie de la commune**
- 2. Affirmer sa position de bourg, avec une population résidente à l'année et un bon niveau d'équipement**
- 3. Soutenir le développement d'une économie présentielle sur l'ensemble du territoire communal**
- 4. Veiller à préserver la richesse environnementale et paysagère de la commune par un projet raisonné et soutenable**
- 5. Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols**

# 1/ Mettre au cœur du projet urbain, l'identité historique et paysagère du territoire et de son chef-lieu

*La commune possède une identité singulière. Par la silhouette des collines successives qui s'avancent dans la mer et l'urbanisme unique en Corse de la Cité d'origine grecque, Carghese constitue un point d'appel dans le paysage. Comme un écho à ses origines, l'urbanisme du centre bourg s'articule en arène autour du site remarquable des deux églises qui se font face. La grande qualité des paysages est due à la silhouette du village, à l'architecture harmonieuse et cohérente mais aussi au socle paysager que constitue la coulée verte des jardins vivriers. Cette verdure répond à la minéralité du grand paysage et contribue à la préservation de l'esthétique visuelle globale.*

*Les extensions plus récentes peinent à garder cette harmonie en introduisant une dissonance des formes et une minéralisation plus poussée de l'espace urbain. De même, la redéfinition des voiries pour permettre le déplacement motorisé casse la régularité du plan orthogonal et contraint les cheminements piétons. Ces évolutions répondent néanmoins aux besoins de développement d'une commune qui a vu sa population croître entraînant une nécessité de nouveaux équipements, logements et activités économiques. L'un des enjeux du PLU sera donc d'accompagner les évolutions pour préserver l'existant sans empêcher la commune de répondre pleinement aux enjeux de la société du XXIe siècle.*

## a. Conserver l'harmonie présente entre les formes urbaines et la nature environnante :

- Porter une attention particulière aux gabarits des nouvelles constructions. Ils devront être adaptés de façon à épouser les formes du relief naturel.
- Au travers d'un règlement, contrôler les teintes et matériaux afin de permettre une intégration au grand paysage et/ou au paysage bâti.
- Cibler les secteurs de densification :
  - Faire attention aux points de vue marquants, notamment dans l'axe Nord du Théâtre de verdure (cf. carte de synthèse)
  - Privilégier une densification structurée le long des axes routiers, ex : Route du Peru, route de Paomia, entrée de Carghese Sud
  - Une attention toute particulière devra être portée au quartier de la nouvelle école.
- Sanctuariser le cœur végétal entre les deux églises en affirmant sa vocation d'espace public et sa valeur patrimoniale ;
- Pour les nouvelles constructions, une réflexion sur la végétalisation doit être menée. La coulée verte au centre du bourg doit servir de modèle afin de maintenir la présence du végétal dans les secteurs urbanisés. Outre l'aspect paysager, la végétalisation apporte une réponse au traitement des eaux pluviales et favorise la réduction des îlots de chaleur.
- Renforcer de la végétalisation dans l'espace public existant.

- Favoriser une végétation endémique afin de prendre en compte la nature des sols et la difficulté pour certaines espèces d'y survivre. Des espèces adaptées seraient : Micocoulier, olivier, bougainvillier, etc.
- Végétaliser le cimetière et ses futurs aménagements et/ou extensions.
- Penser l'implantation végétale pour créer une trame ombragée
- Etablir un règlement pour les enseignes commerciales et limiter l'affichage anarchique
- Penser l'aménagement d'un parc méditerranéen au-dessus du centre du village, au niveau des ruines

#### **b. Apaiser et sécuriser le centre du bourg**

*La circulation est problématique et détériore la qualité de vie au cœur du bourg et sa traversée. En été la fréquentation provoque d'importants problèmes de congestion et un sentiment d'insécurité des piétons outre les nuisances sonores. Le port situé en impasse crée des inconvénients supplémentaires en lien avec les besoins nécessaires à son fonctionnement (remorques, camions, livraisons, activités de pêche et de plaisance). Une étude pour évaluer les moyens d'améliorations des conditions d'accès et de désenclavement pourrait être menée à termes.*

*De plus, plusieurs axes peuvent être abordés pour faire face à cette situation et conserver le charme du bourg. L'urbanisation du village doit être soumise à des conditions strictes de mise en place de stationnements privés et publics supplémentaires en amont ou de manière concomitante aux nouvelles constructions et selon la nature des constructions. C'est une garantie pour la qualité de vie au quotidien.*

- **Penser une nouvelle offre de stationnement :**
  - Imposer des stationnements systématiques pour les projets dans le bourg au sein de la parcelle ou à proximité hors domaine public.
  - Anticiper l'afflux estival pour calibrer l'offre en stationnement.
  - Prioriser des parkings à l'entrée de ville et le long de la RD 81 pour préserver le centre, dont les rues sont plus étroites.
  - Prévoir des nouveaux stationnements en lien avec l'offre commerciale existante afin d'éviter les doubles files qui renforcent le problème de circulation.
  - Créer des stationnements pour les deux roues.

*Nb : La création de nouveaux parkings doit être pensée de concert avec la végétalisation de l'espace public et les problématiques d'écoulement d'eaux pluviales (imperméabilisation). Le modèle est un parking multiusage adapté aux fluctuations saisonnières.*

- **Mieux organiser la circulation au sein du bourg**
  - Favoriser la circulation douce.
  - Prévoir le cas échéant des emprises pour élargir des voies ou créer des aires de retournement.
- **Améliorer la signalétique :**
  - Par un travail sur les matériaux et aménagements, renforcer la lisibilité globale de l'espace notamment le carrefour à l'entrée de ville Sud.
  - Indiquer les impasses.

- Renforcer les panneaux indicatifs notamment en cœur de bourg. Afin de ne pas devenir pollution visuelle, ces derniers devront être limités en nombre respecter l'esthétique globale du noyau ancien.

- **Penser les cheminements piétons :**

- Retravailler la délimitation entre voirie et espace piéton (matériaux, marquage au sol...)
- Mettre en valeur les ruelles.
- Prévoir des itinéraires praticables pour tous (PMR, parents avec poussette...).
- Envisager la piétonisation de certains axes.
- Réaliser un parcours mis en scène, pour accéder aux églises.

**c. Travailler l'espace public pour redessiner des centralités locales, support de la sociabilité.**

*Aujourd'hui, les deux églises de Cargèse conservent leur statut de lieu de sociabilité. Ainsi la place de l'église sert pour les fêtes civiles et religieuses mais son accès et son aménagement peuvent être améliorés. L'aménagement du théâtre de verdure permet d'envisager une nouvelle centralité. Elle lierait les deux versants de Carghese et serait également support de moments de sociabilité.*

- **Travailler sur l'espace et la liaison entre les deux églises :**

- Mettre en valeur la rue reliant les deux églises. Elle est aujourd'hui carrossable mais peu fréquentée. Elle serait l'axe prioritaire à envisager pour une piétonnisation. Certaines rues perpendiculaires (ex : rue du Lavoir) pourraient être piétonnisées ou faire l'objet d'un traitement particulier (treille, revêtement au sol, etc.).
- Organiser l'espace et les déplacements autour des bars et commerces à l'entrée de ville. Ces derniers se trouvent dans le prolongement naturel de la rue des Eglises. Actuellement dominée par la voiture et les terrasses, travailler un lien avec le secteur des églises permettra de marquer une centralité mais aussi l'entrée du bourg.
- Prévoir du mobilier urbain spécifique pour inciter les visiteurs à faire étape à Carghese en l'adaptant au style des espaces alentours.

- **L'amphithéâtre de verdure comme point de convergence :**

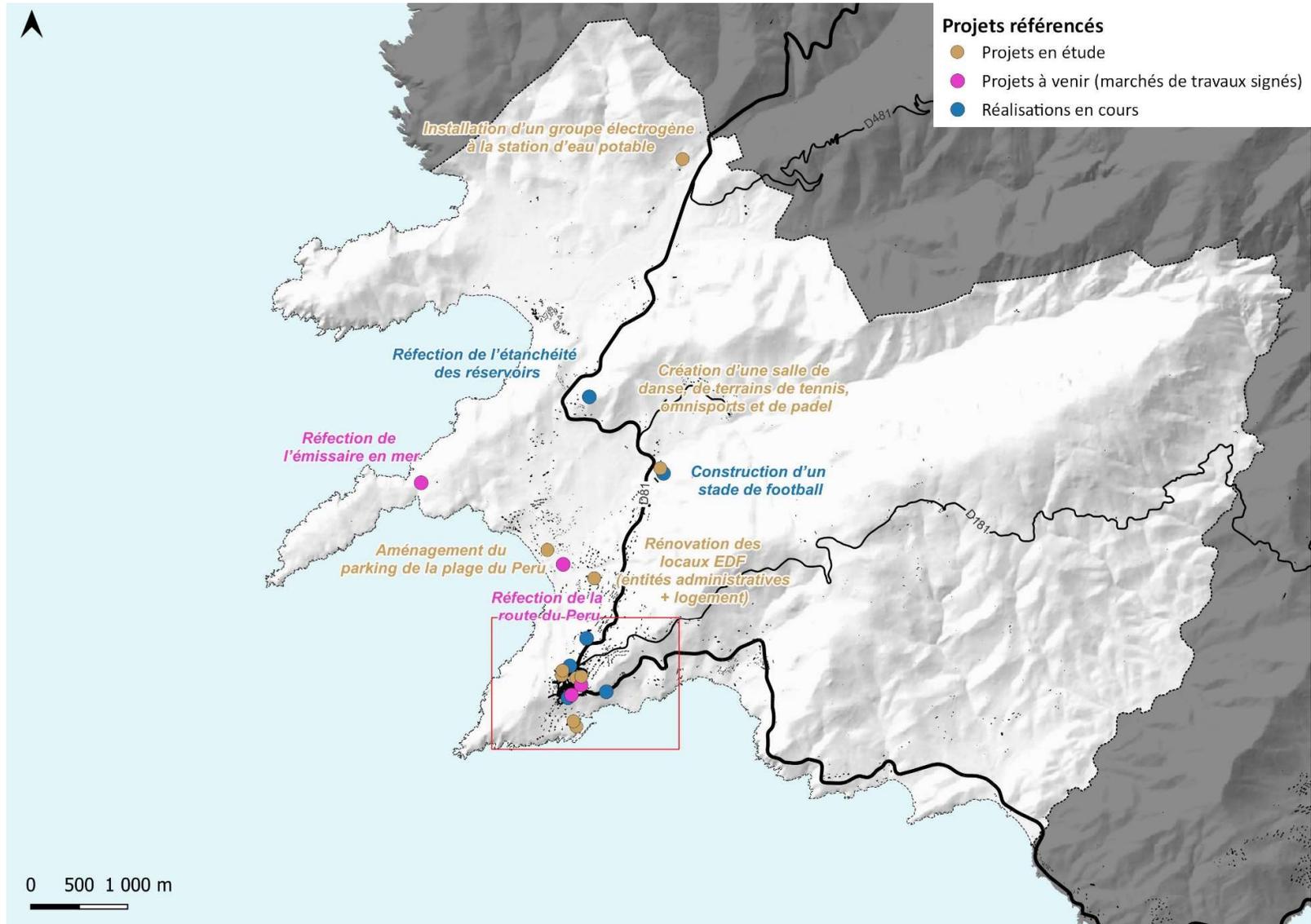
- Penser les cheminements piétons des futurs quartiers pour rejoindre cet espace
- Renforcer l'espace comme lieu de sociabilité avec des équipements pour se reposer (bancs, table etc.) .
- Renforcer la trame d'ombrage avec des plantations ou des dispositifs adaptés et intégrés.
- Valoriser le belvédère comme point d'observation et d'intérêt.

## 2/ Affirmer sa position de bourg, pour maintenir une population résidente à l'année

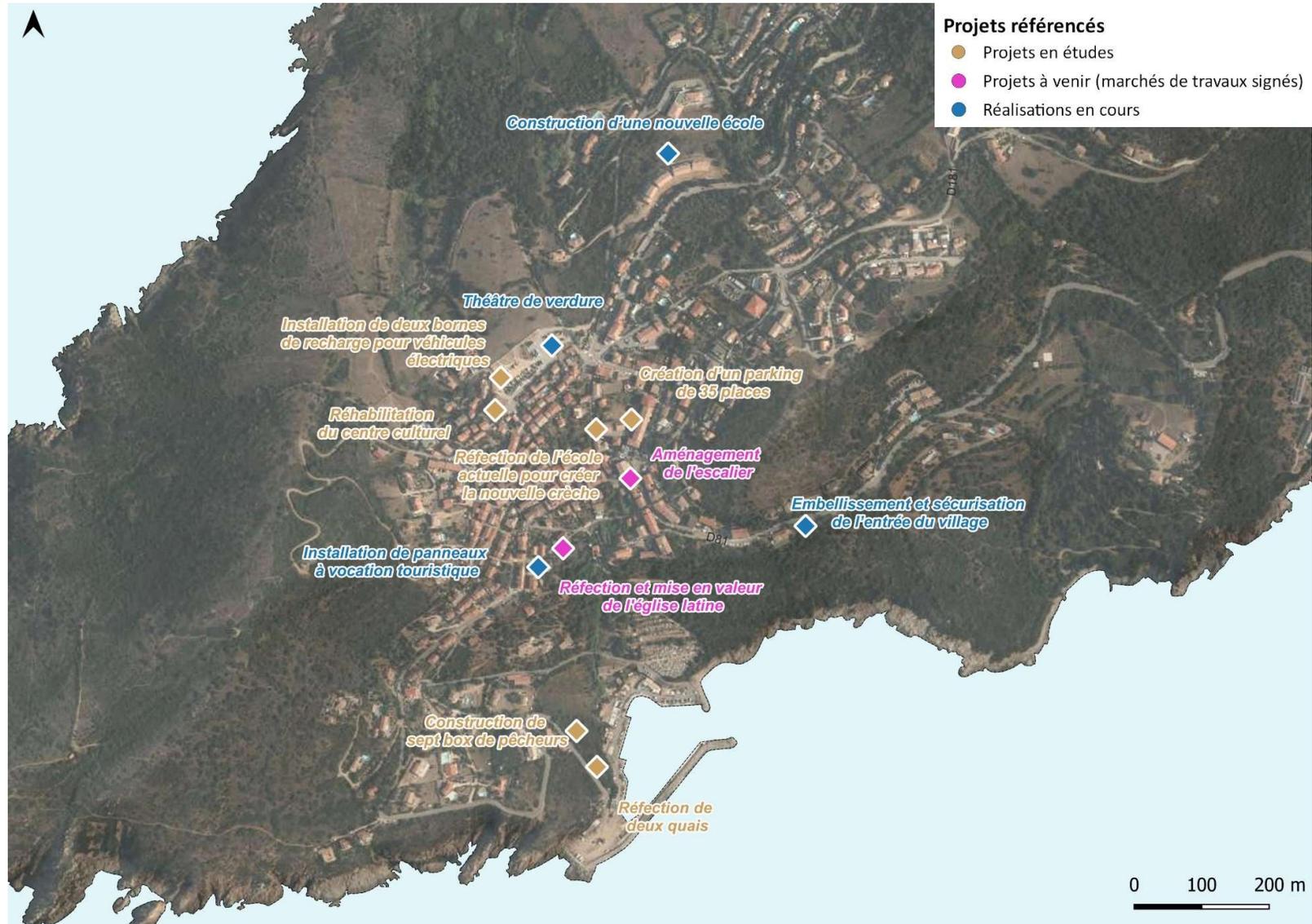
*A l'instar de nombreuses communes littorales Corse, Carghese est attractive tant pour les touristes que pour les résidents. Pourtant elle éprouve une difficulté à retenir les jeunes, les actifs et les familles. La commune ambitionne de maintenir l'équilibre en stabilisant sa population résidente. Ainsi il s'agit d'encadrer l'accueil de nouvelles populations tout en garantissant la pérennité des familles d'origine.*

*Pour réaliser ses ambitions, la commune s'appuie sur son chef-lieu qui bénéficie d'un nombre d'équipements relativement conséquent grâce aux politiques volontaristes menées ces dernières années. Stabiliser la population permettrait d'atteindre la masse critique permettant aux commerces et services de fonctionner au-delà de la saison estivale. Ainsi, la position structurante du bourg par rapport au territoire se verrait renforcée, limitant la dépendance aux polarités extérieures et affirmant Carghese comme un territoire de vie à l'année.*

- a. Agir sur le logement pour des installations à l'année notamment des plus jeunes**
- **Rééquilibrer l'offre entre parc de logement** secondaire et parc de résidence principale en utilisant différents leviers :
    - Maintenir le parc de logement communal, voire le renforcer (avec des garanties pour l'occupation en résidence principale).
    - Contraindre la location meublée non professionnelle par des réglementations spécifiques.
    - Utiliser les leviers fiscaux et fonciers notamment pour mobiliser les logements vacants, biens sans maîtres...
  - **Faire une offre en logements adaptée aux profils sociologiques** des candidats potentiels à l'installation.
    - Envisager des servitudes de mixité sociale pour les programmes d'ensemble : logements intermédiaires, Bail réel solidaire (BRS)...
    - Engager un projet pour des primo-accédants.
    - Diversifier la typologie des biens créés pour répondre à divers profils de demandeurs à travers le règlement : typologie et taille des logements.
- b. Poursuivre et renforcer la politique menée en matière d'équipements :**
- Plusieurs projets ont été validés pour renforcer l'offre d'équipements notamment dans le domaine scolaire mais certains projets concernent également l'amélioration de l'offre culturelle et sportive. Pour les équipements encore à l'étude, leur accessibilité et leur dimensionnement devront prendre en compte les objectifs démographiques du PLU.



# Plan Local d'Urbanisme de Carghese



- Concernant les futurs équipements la commune visera l'ensemble des publics :
  - Renforcer l'offre de loisirs et sportives : terrain de padel, de tennis, omnisports, salle de danse, stade de football
  - Maintenir l'offre de santé locale et envisager son renfort en optant notamment pour des projets innovants.
  - Valoriser le patrimoine existant, par exemple concernant le club Méditerranée, il est envisagé d'autoriser un changement de destination en faveur d'établissements d'intérêt général public
  - Développer les activités en lien avec la mer : activités de loisirs, de pêche locale...

**c. Redessiner des secteurs à enjeux et leurs liaisons pour affirmer le caractère structurant du bourg sur le territoire :**

*Il est difficilement imaginable que les nouvelles populations s'installent uniquement dans le bourg ancien. Il est donc important que ce dernier soit accessible depuis les quartiers périphériques afin que les habitants actuels et futurs puissent bénéficier d'un bon accès aux services et équipements centraux. Il s'agit également de relier le centre à certains secteurs offrant des aménités (équipements, services, espaces naturels, etc.). Les dispositions de la loi littoral imposent un cadre contraint qui s'ajoutent aux caractéristiques du site d'implantation. Le projet communal s'envisage sur les secteurs ci-après :*

- **Le secteur de la nouvelle école :** Cette dernière est excentrée par rapport au noyau bâti. Une réflexion doit être menée pour limiter la dépendance à la voiture pour y accéder et sécuriser le déplacement des piétons. Il s'agit d'un secteur de densification qui fera l'objet d'une OAP incluant la dent creuse au niveau de San Supiero.
- **Le secteur du Port :** Accueillant restauration et activités maritimes (loisirs et pêche professionnelle) le port est important pour la vie du village. Il s'agit donc de renforcer le lien avec cet espace, notamment par l'aménagement de nouveaux cheminements piétons complémentaires à l'accès automobile et de mieux gérer la problématique du stationnement (remorques, voitures...). **L'espace du cimetière est à travailler comme lien entre le centre bourg et le port. La future extension/optimisation de ce dernier est à travailler d'un point de vue paysager**
- **Le secteur du Peru :** l'arrière-plage du Peru fera l'objet d'un aménagement paysager dans une OAP spécifique. Les problématiques d'accès à cette zone et notamment à la plage sont nombreuses et plusieurs actions sont envisagées :
  - Améliorer le stationnement en lien avec le conservatoire du littoral afin de permettre l'accès / accueil des visiteurs de la tour d'Omigna
  - Réagencer le parking communal de la plage du Peru
  - Permettre des cheminements doux (vélos, piétons) depuis la RD 81
  - Travailler les liaisons piétonnes et modes doux en général depuis le bourg. Les anciens jardins de Funtanella sont une piste qui contribuerait non seulement à structurer le paysage mais aussi à réduire le nombre de voitures sur site.
  - Réfléchir à la réhabilitation des anciens jardins maraichers de la plaine du Peru pour retrouver la vocation agricole de la zone.

# 3/ Soutenir le développement d'une économie présentielle

*Les mutations de l'économie de Carghjesë ont suivi les grands mouvements de population du XXe et XXIe siècle. Le départ des habitants lors de l'exode rural a fait décliner l'économie agro-sylvo-pastorale. Aujourd'hui les filières traditionnelles demeurent présentes sur le territoire communal. Elles doivent cependant trouver comment faire face à la concurrence d'usage pour les sols, aux incertitudes sociétales actuelles, aux défis de la mondialisation, aux effets du changement climatique...*

*Depuis la fin du XXe siècle, l'afflux de touristes a permis le développement d'une économie de services et loisirs. Le secteur du tourisme est une composante majeure de l'économie communale. Mais il est conditionné à la saisonnalité et génère différentes nuisances impactant la qualité de vie et de l'environnement. Il s'agit donc de faire gagner en qualité les activités touristiques pour qu'elles contribuent à faire vivre les lieux de vie de manière harmonieuse. Le devenir du port est compromis par les aléas naturels mais véritable vitrine du territoire, il conviendrait de le rendre encore plus attractif dans des conditions renouvelées.*

*Enfin, le retour conséquent de populations dans les années 2000-2010 a permis de poser l'embryon d'une économie présentielle résidentielle. Cette dernière fait l'objet d'une attention particulière car plébiscité par les habitants qui souhaite la voir croître. Par son PLU la commune entend maîtriser et accompagner le développement son économie en lien avec la croissance et le maintien d'une population à l'année.*

## a. Diversifier le tissu économique : Créer les conditions pour accueillir des TPE

*Le développement d'une économie présentielle résidentielle passe par le développement du tissu entrepreneurial qui viendra diversifier l'offre actuelle tout en créant des emplois nouveaux. L'installation de nouveaux artisans pourrait servir à l'économie touristique mais aussi aux habitants à l'année. En adéquation avec le profil communal, les entreprises à privilégier sont les TPE (artisan, commerces, professions libérales). Des leviers d'actions seront mobilisés sur le plan réglementaire mais aussi par des politiques volontaires de la municipalité comme :*

- Prévoir une réglementation spécifique pour stimuler l'offre de locaux commerciaux dans les quartiers à densifier
- Limiter les changements de destination dans la zone centre afin de maintenir le linéaire commercial existant
- Etudier la possibilité de créer une zone artisanale
- Mener une politique d'acquisition foncière dans des secteurs ciblés afin de permettre des locaux à loyer maîtrisé et avoir un regard sur les installations
- Offrir un cadre de qualité aux commerces par un traitement adapté de la traversée urbaine mettant en lien le site avec la capacité de stationnement, la sécurité et le paysage urbain

## b. Diversifier le tourisme : une saison plus étendue et des activités durables

*Il s'agit ici d'envisager chaque action en faveur du tourisme comme pouvant bénéficier aux habitants à l'année grâce à des actions et des équipements adaptés. Pour se doter de moyens d'étalement de la saison, il s'agit de diversifier les produits offerts tant en activités, qu'en logements tout en respectant les enjeux de préservation du cadre de vie et de l'environnement. Il est ainsi possible de mettre en place des outils pour :*

- Renforcer l'hébergement touristique professionnel en le diversifiant et en le rendant durable dans sa gestion et sa promotion. (Labellisation, favoriser les petites structures familiales)
- Penser l'accueil des saisonniers notamment vis-à-vis du logement ;
- Développer l'offre de loisirs de pleine nature :
  - Circuit vélo en liaison avec les autres communes
  - Multiplier l'offre de sentier notamment en travaillant avec le Mare a Mare Nord et le Mare e Monti
  - Valoriser le tourisme balnéaire en veillant à soigner les plages « naturelles ».
- Créer les conditions réglementaires pour favoriser une requalification du paysage urbain du port de plaisance et améliorer ses fonctions.
- Anticiper l'augmentation de la fréquentation par des aménagements urbains adaptés, et une bonne gestion des flux et du stationnement.
- Privilégier le développement d'activités relevant du tourisme vert telles que :
  - Activités autour de l'histoire singulière de la commune
  - Découverte des savoir-faire traditionnels
  - Ateliers autour des activités agricoles

## c. L'agriculture : préserver et accompagner

*L'agriculture a toute sa place dans le paysage économique local avec un tissu d'exploitations bien présent sur le territoire. Ce dernier se confronte aux enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle. La commune souhaite donc accompagner les agriculteurs pour créer des conditions d'exploitations améliorées qui réduisent les impacts sur l'environnement et le patrimoine commun, tout en créant des emplois, en valorisant le terroir et les savoir-faire ainsi que les circuits-courts.*

- Préserver le terroir agricole et ses potentialités : délimiter les ESA (Espaces Stratégiques Agricoles) et ERPAT (espaces pastoraux)
- Déployer des moyens dans une vision à long terme rendant complémentaires exploitation agricole/protection de l'environnement/prévention des risques ; intégrer le bien être du cheptel dans la préservation des bocages et des milieux plus frais des plaines de Chiuni et d'Esigna.
- Soutenir les activités qui mettent en valeur les produits locaux : auberges, points de vente directe, halle de marché...
- Valoriser les espaces agricoles en proposant la possibilité de développer des activités agro-touristiques intégrées au site.
- Anticiper les changements climatiques et les incidences sur ces activités notamment en matière d'accès à la ressource en eau

## 4 / Préserver le patrimoine naturel, intégrer les risques naturels et accroître la qualité de vie

*Le territoire de Carghese accueille un riche patrimoine naturel offrant une grande diversité d'habitats. La commune est de plus très boisée (forêts maquis) avec une nature présente au cœur même du bourg historique au travers de ses nombreux jardins. Supports de certaines activités économiques, ces espaces sont menacés par les risques naturels ou encore les effets du changements climatiques (impacts phytosanitaires, raréfaction de l'eau...). Mais la principale menace reste la (sur)fréquentation humaine et touristiques. L'urbanisation qui exerce une pression foncière sur les zones protégées et menace la préservation des trames vertes et bleues en créant des obstacles et en fragmentant les milieux, impactant ainsi très fortement les fonctionnalités écologiques des milieux naturels (déplacements, reproduction, migrations, zones de repos, zones d'alimentation, hivernages, etc. des espèces).*

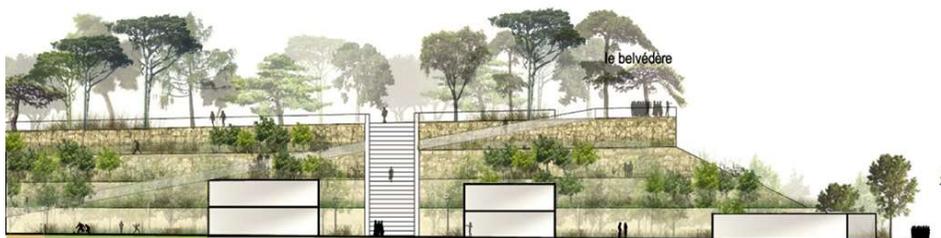
*Le développement communal ne peut se faire au détriment du patrimoine naturel qui somme toute, constitue une plus-value majeure dans son identité et dans la qualité de son cadre de vie.*

*Le PLU ne peut répondre à l'ensemble des problématiques mais orientera ses choix pour concilier les enjeux environnementaux et urbains.*

### a. Le paysage de Carghese : grand paysage et ambiances empreintes d'une identité affirmée

- Considérer les éléments structurants du grand paysage dans les choix d'aménagement : crêtes, belvédère, tours génoises, cimetière... et les valoriser si cela est pertinent dans une approche globale.
- Réévaluer les boisements classés en accord avec l'état des lieux et les priorités paysagères et environnementales ;
- Le paysage routier : une priorité pour valoriser les ambiances du bourg et pour la découverte du territoire notamment les accès au fond de baie.
- Les hameaux de Paomia et de Lozzi : des témoignages de la vie d'antan dans le paysage à préserver notamment par la gestion de leur environnement immédiat.
- Le paysage agricole en lien étroit avec les enjeux environnementaux : différencier la réglementation dans les plaines et les coteaux tant pour les implantations bâties que la gestion des trames végétales.
- Soigner les entrées du bourg et hiérarchiser les principaux carrefours dans la trame urbaine pour consolider les ambiances et l'identité des lieux.

- Créer un parc méditerranéen en amont du centre du bourg en créant un mirador d'exception : site stratégique qui met en scène le village dans son site.



### Principe

#### b. Proposer des solutions d'organisation urbaine et du bâti adaptées aux effets du changement climatique pour préserver voire accroître la qualité de vie.

- S'inspirer de l'habitat ancien et de la trame des quartiers pour favoriser les zones de fraîcheur dans les nouveaux quartiers ;
- Penser les nouveaux bâtiments pour favoriser le confort climatique : bâtis en ventilation traversante, bandes plantées aux abords des bâtiments, orientations adaptées... ;
- Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments et le développement des énergies renouvelables en restant sensible aux impacts visuels sur le paysage ;
- Favoriser le maintien et/ou la création d'une trame verte au cœur du bourg : alignement, treille, bosquet, végétalisation des parkings...pour réduire les ilots de chaleur.
- Recourir à des modes constructifs adaptés au climat méditerranéen ;
- Préserver les boisements et espaces naturels pour faciliter l'infiltration naturelle et réduire l'évapotranspiration.
- Limiter la pollution lumineuse.

#### c. Encourager à la sauvegarde de la biodiversité ordinaire de la parcelle à l'ensemble du territoire.

- Identifier les espaces de nature (jardinée ou pas) au sein du bourg : les bosquets, les haies et les jardins notamment ceux entre les deux églises qui constituent une trame verte au travers du village ; améliorer la prise de conscience des interactions entre biodiversité et modalités de gestion de ces petits reliquats naturels à travers le règlement et le zonage.
- Règlementer les plantations pour retenir des essences non envahissantes, adaptées au climat et propice à la faune locale ;
- Sensibiliser à des pratiques de gestion raisonnée : taille hors période de nidification, pelouse naturelle sans tonte excessive, abri pour petite faune, passage dans les clôtures...
- Limiter la pollution lumineuse dans l'ensemble du bourg.
- Réduire le cloisonnement des micro-espaces naturels.

**d. Préserver la ressource en eau et ses écosystèmes.**

- Préserver les boisements et espaces naturels pour faciliter l'infiltration naturelle et réduire l'évapotranspiration ;
- Sensibiliser à une gestion économe de l'eau notamment en période estivale dispositifs de récupération et réutilisation des eaux
- Renforcer progressivement les équipements de collecte, de stockage et de distribution en rendant ses dispositifs hautement performants.
- Réduire les besoins à toutes les échelles.

**e. Intégrer la notion de risques naturels dans l'évolution des activités humaines et de l'urbanisme.**

- Poursuivre une trame bâtie groupée.
- Limiter l'artificialisation des sols par divers moyens et renforcer le règlement pour la prise en charge des eaux pluviales à l'échelle des projets privés comme publics.
- Prendre en compte les voies naturelles d'évacuation des eaux de ruissellement et instaurer une approche de faible artificialisation des sols.
- Préserver les espaces agricoles proches du bourg ainsi que des vallées du Chuini et du Peru particulièrement sensibles à la pression urbaine.

## 5/ Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols

Durant la période 2011-2020, l'artificialisation des sols a affecté 18,2 ha. La commune s'engage dans un projet dont la consommation de l'espace sera maîtrisée notamment en concentrant l'urbanisation au niveau du chef-lieu et en choisissant une morphologie urbaine plus traditionnelle. Les objectifs de consommation seront inférieurs à 9,1 ha et l'artificialisation des sols ainsi maîtrisée.

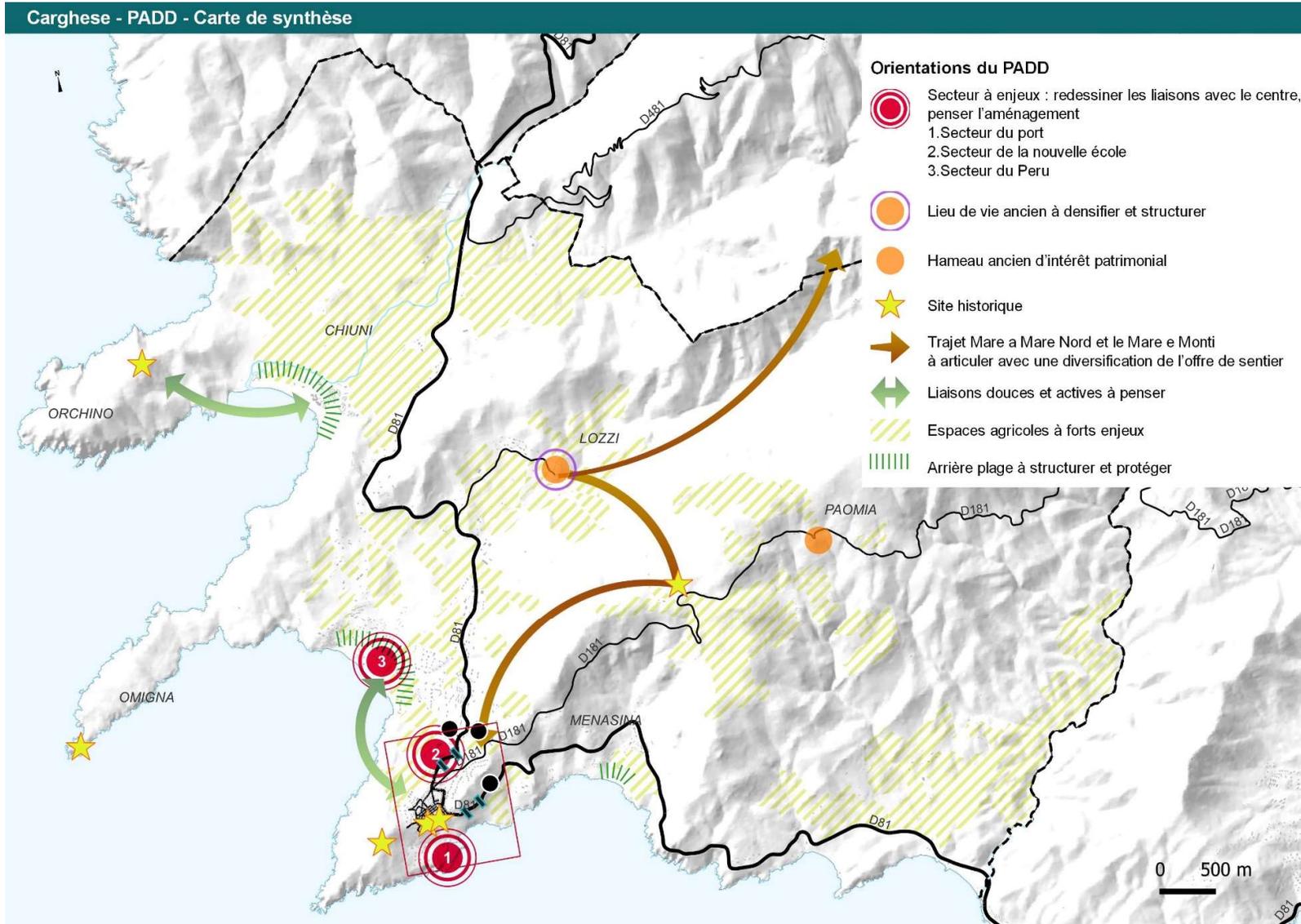
**a. Densifier de manière maîtrisée et dans le respect de l'identité des lieux**

- Identifier les parcelles potentiellement constructibles au sein du village.
- Considérer la géométrie parcellaire et les densités potentielles sans créer d'obstacle à la réalisation des projets d'installation.
- Etudier le potentiel des surélévations.
- Préserver les trames de jardins, vergers et les points de vue.
- Prendre en compte les contraintes du relief.
- Penser l'aménagement global des secteurs de densification identifiés ci-avant.

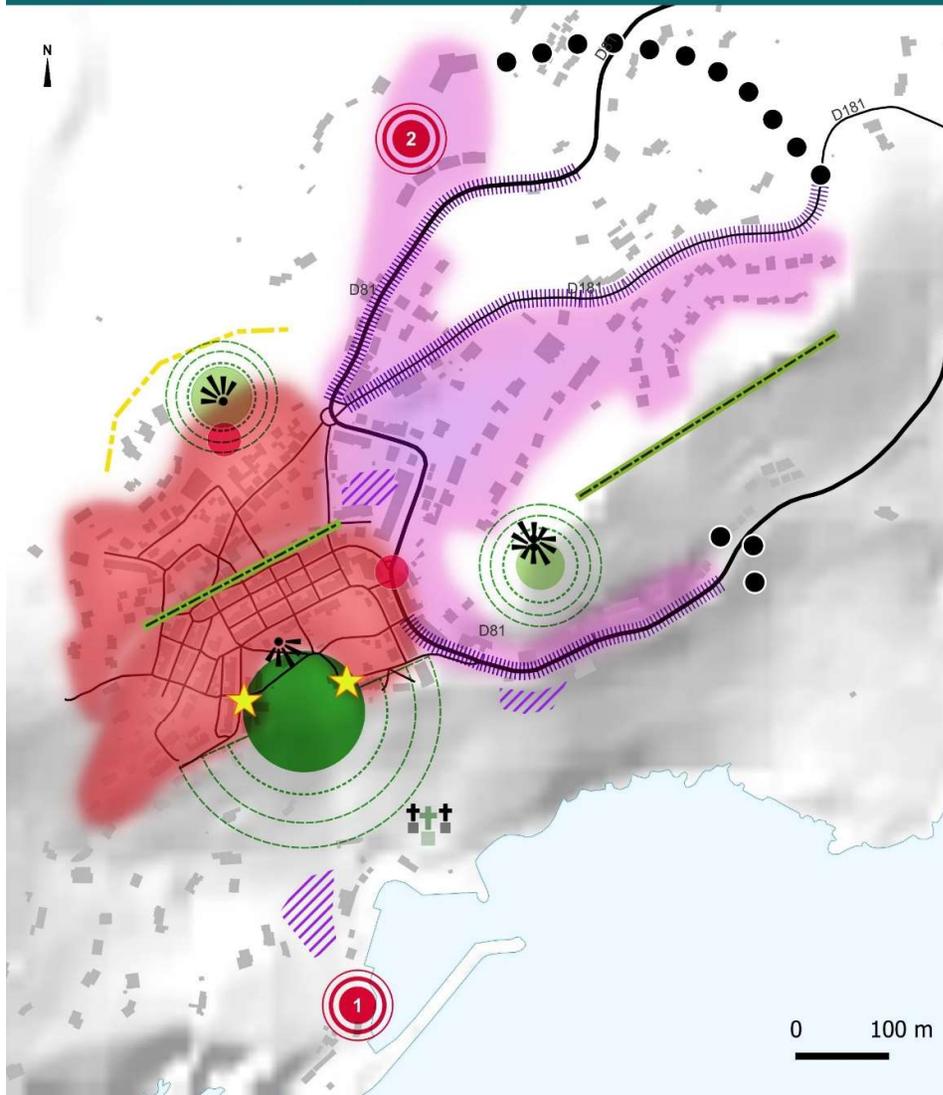
**b. Entreprendre des extensions urbaines suivant un habitat compact et organisé**

- Avoir une vision d'ensemble sur les secteurs périphériques pour penser leur connexion avec l'espace central et créer de véritables quartiers de vie.
- Pour l'habitat collectif et groupé : s'inspirer des maisons en cœur de bourg.
- Pour l'habitat individuel : augmenter les densités moyennes observées qui sont de 6 logt/ha.

## 6 / Cartes de synthèse



Carghese - PADD - Carte de synthèse



Orientations du PADD

- Cœur de bourg qualité à préserver et valoriser :
  - Préserver la qualité architecturale
  - Maintenir et renforcer la trame verte
  - Apaiser et sécuriser le cœur de bourg
  - Favoriser un linéaire commercial
  
- Quartiers résidentiels à renforcer :
  - Densifier en renforçant l'identité bâtie
  - Préserver les points de vue marquants
  - Renforcer la place de l'espace public dans la trame urbaine ( espaces verts, rues etc.)
  - Penser et organiser les connexions au centre (piétones, vélos, automobiles)
  
- Axes majeurs de la structuration urbaine future à traiter avec soin notamment les entrées de bourg
- Aire privilégiée de l'extension urbaine sous forme de quartier et espaces publics qualitatifs
- Zones de parkings à penser
- Point de vue à préserver
- Ligne de crête sensible, silhouette aérienne à préserver
- Site historique
- Secteur à enjeux : redessiner les liaisons avec le centre, penser l'aménagement et l'accès
  1. Secteur du port
  2. Secteur de la nouvelle école
- Centralités à redessiner : Travailler l'espace public, renforcer les fonctions supports de la sociabilité
- Cimetière, élément paysager structurant à valoriser pour renforcer les liaisons avec le port
- Lisière agricole sensible à soigner
- Cœur végétal de Carghese à préserver et à aménager en espace public
- Espaces verts et espaces publics à créer et/ou renforcer