

2ème réunion publique  
mardi 24 JUIN 2025  
Mairie de CASTIRLA

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## Le PLU : c'est quoi?

1

**Le rapport de présentation**

Il expose le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, et il explique et justifie les choix retenus pour établir le PLU.

2

**Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)**

Il définit les orientations d'urbanisme à long terme et les aménagements retenus par la commune.

3

**Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des sites précis ou sur des thématiques.

4

**Le règlement graphique (zonage des zones)**

Il délimite des zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N) et fait apparaître des emplacements réservés et autres.

5

**Le règlement écrit**

Il fixe les règles applicables pour chacune des zones.

## En terme d'habitants



Définir les perspectives  
de croissance  
démographique  
adaptées à l'échelle de  
la commune, pour les  
15 prochaines années.

SCÉNARIOS	Total population communale en 2024	Évolution du nombre d'habitants par an	Évolution du nombre d'habitants en 15 ans (2024-2039)	Total Population communale en 2039	Observations
Scénario 1 1% / an	210	+ 2	+ 30	240	Ce taux d'évolution est comparable à celui du Centre Corse qui est de 1,1%.
Scénario 2 1,3% / an	210	+ 3	+ 45	255	Renforcer la dynamique démographique en misant sur la réalisation d'équipements destinés à tout type de ménage et notamment les jeunes et les seniors. L'objectif étant de rendre plus attractif le territoire communal par des équipements et des logements de qualité et tout en offrant un cadre de vie confortable.
Scénario 3 1,5 % / an	210	+ 3,5	+ 52	262	<p>Un scénario plus ambitieux identique à celui de 2021-2024, que ce soit en matière de logements ou en matière d'habitants. Une évolution significative pour le devenir de Castirla.</p> <p>Cette forte croissance découle de la mobilité résidentielle autour des zones rurales périphériques à Corte.</p> <p>Castirla bénéficie de sa proximité pour absorber plus de jeunes ménages, étudiants et actifs.</p> <p>Renforcer la création de logements pour primo-accédant et s'appuyer sur la même politique foncière communale de 2019-2024.</p>

## ENJEUX DÉMOGRAPHIQUE

- ➔ Renforcer l'attractivité résidentielle pour les jeunes ménages, notamment en facilitant l'accès au logement (prix, taille, localisation), à l'emploi local et aux services de proximité.
- ➔ Stabiliser et relancer la dynamique démographique, avec un objectif de croissance maîtrisé cohérente avec les capacités d'accueil de la commune et du territoire naturel.
- ➔ Favoriser la mixité générationnelle dans les opérations d'aménagement : développer des logements intergénérationnels, adapter les espaces publics et les équipements aux besoins de toutes les classes d'âge.
- ➔ Tirer parti de la proximité du pôle urbain de Corte en renforçant l'intégration fonctionnelle et les complémentarités : habitat, emploi, services, mobilités résidentielles, ..

# En terme de besoin en logements



Définir les perspectives de besoin en logements

Renforcer l'attractivité résidentielle pour les jeunes ménages, notamment en facilitant l'accès au logement

(prix, taille, localisation), l'emploi local et aux services de proximité.

Relancer la dynamique démographique,

## Les besoins estimés en logements d'ici 2039

Scénarios	Population totale en 2024	Nbre hab estimé d'ici 2039	Population totale estimée d'ici 2039	(*) Taille des ménages en 2024	(**) Taille des ménages estimé d'ici 2039	(***) Parc de logements en 2024 (A)			Nombre de logements à produire d'ici 2039 (B)			Total parc de logements en 2039 (C) = (A+B)		
						RP	RS	LV + (1)RPL	RP	RS	LV + (1)RPL	RP	RS	LV + (1)RPL
Scénario 1 + 1 % par an	210	+ 30	240	2,10 pers/RP	1,8 pers/RP	83	69	0	17	3	5	100	72	5
TOTAL						Total = 152 logts RP = 54.6% RS = 45.4%			Total = 25 logts			Total = 177 RP = 56 % RS = 41 % LV = 3 %		
Scénario 2 + 1,3% par an	210	+ 45	255	2,10 pers/RP	1,8 pers/RP	83	69	0	25	5	7	108	74	7
TOTAL						Total 152 logts RP = 54.6% RS = 45.4%			Total = 37 logts			Total = 189 RP = 57 % RS = 39 % LV = 4 %		
Scénario 3 + 1,5 % par an	210	+ 52	262	2,10 pers/RP	1,8 pers/RP	83	69	0	29	6	8	137	75	8
TOTAL						Total 152 logts RP = 54.6% RS = 45.4%			Total = 43 logts			Total = 220 RP = 62 % RS = 34 % LV = 4 %		

## ENJEUX HABITAT ET LOGEMENTS

- ➔ **Préserver l'équilibre entre habitat permanent et usage secondaire, en priorisant la résidence principale sur des nouveaux secteurs de développement, notamment sur le futur lotissement communal.**
- ➔ **Prioriser la densification en veillant à conserver un tissu urbain suffisamment aéré par la conservation des espaces naturels (jardins, talus, bosquets, ...)**
- ➔ **Favoriser la diversification de l'offre et assurer les parcours résidentiels**
- ➔ **Favoriser la mobilité résidentielle et économique par l'accession sociale à la propriété**
- ➔ **Intégrer les enjeux énergétiques et climatiques dans toute intervention sur le parc (maîtrise de la consommation, adaptation au changement climatique).**

## Rappel sur les formes urbaines

Les formes urbaines permettant un potentiel de renforcement urbain sont les suivantes :

- bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Ces formes urbaines n'admettent des extensions urbaines que dans la continuité d'une zone agglomérée. Ces extensions devront justifier les besoins de la commune en matière de logements et de population et devront être compatibles avec la capacité d'accueil du territoire communal.

Outre les possibilités d'extension en continuité de l'urbanisation accordées aux formes urbaines prévues par **la Loi «Montagne»**, le régime général de l'urbanisation prévoit la possibilité de densifier les espaces urbanisés. Leur identification repose notamment sur :

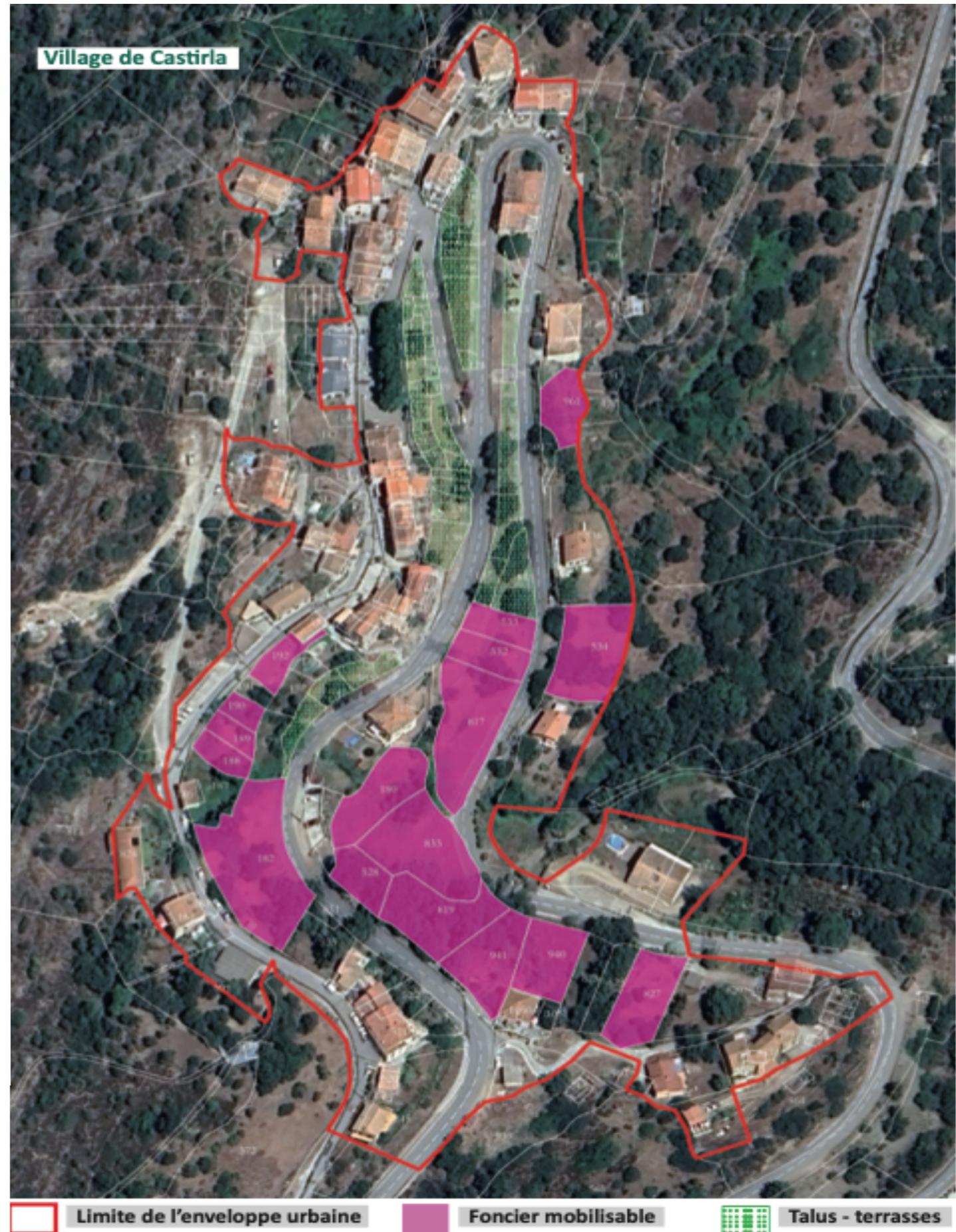
- *Le nombre et la densité des constructions ;*
- *L'existence et la qualité des équipements publics ;*
- *Les caractéristiques du foncier ;*
- *La desserte par les infrastructures de voirie, de distribution d'eau potable et d'électricité.*

Définir les **formes urbaines et analyser le foncier mobilisable**, afin de limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace



**Conclusion sur la forme urbaine du village :**  
Le diagnostic foncier permet de dégager **1,17 ha.**

- \* Le foncier non mobilisable couvre une surface de 0,3 ha (talus jardins).
- \* 10 logements sont potentiellement constructibles sur une surface de 0,77 ha ; soit une densité bâtie de 769 m<sup>2</sup>/logement.
- \* 0,1 ha est destiné à des équipements liés aux places de stationnement.



Définir les **formes urbaines et analyser le foncier mobilisable**, afin de limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace



Limite de l'enveloppe urbaine



Foncier mobilisable

**La cité EDF divisée en 3 parcelles et occupée par des constructions pavillonnaires ne dégage aucune surface foncière non bâtie.**

### **Conclusion sur la forme urbaine du hameau de Ponte-Castirla :**

Le diagnostic foncier permet de dégager 0,14 ha de terrains nus.

\* 2 logements sont potentiellement constructibles sur une surface de 0,14 ha ; soit une densité bâtie de 683 m<sup>2</sup>/logement.

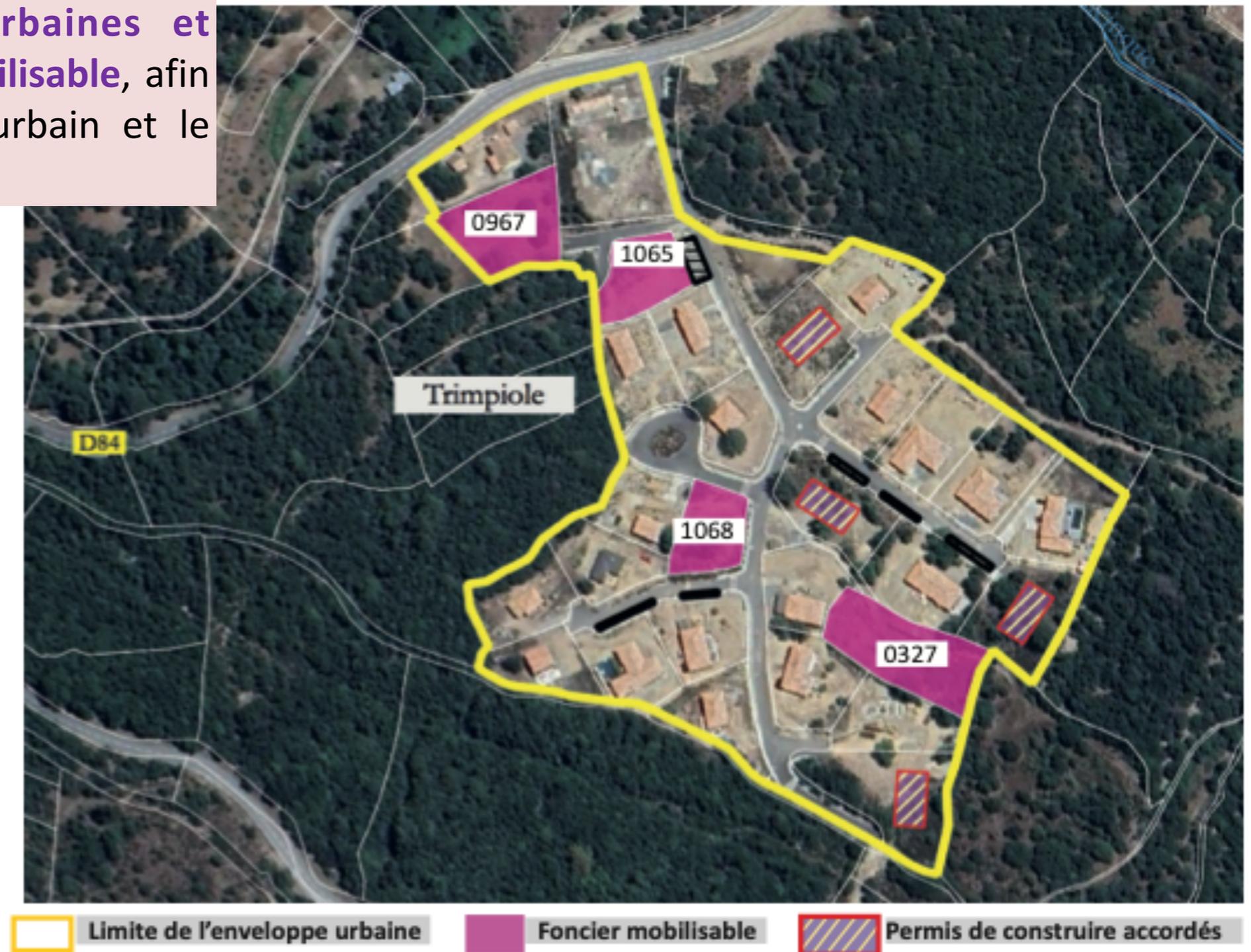
\* La parcelle n° 0249 d'une surface totale de 1710 m<sup>2</sup> occupée par une construction, peut réserver une partie du terrain située en limite de la parcelle n° 0842 destinée à une construction.

Définir les **formes urbaines et analyser le foncier mobilisable**, afin de limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace



**Conclusion sur le lotissement communal:**  
Le diagnostic foncier permet 0,52 ha.

\* 4 logements sont potentiellement constructibles sur une surface de 0,52 ha ; soit une densité bâtie de 1300 m<sup>2</sup>/logement.



\* 4 terrains font l'objet de permis de construire accordés. Des travaux de construction ont déjà démarré pour certaines constructions.

## **Synthèse de la production potentielle de logements en densification dans les enveloppes urbaines ou formes urbaines**

**Le diagnostic foncier permet de dégager 1,43 ha de terrains nus et un potentiel constructible de 13 logements.**

**En conclusion, sur les 35 logements à programmer sur l'ensemble des secteurs, 13 pourraient être prévus dans les enveloppes urbaines. Environ 22 logements sont à prévoir en extension.**

### **Enjeux**

- **Gérer et optimiser l'espace de façon économe en limitant les extensions à proximité des réseaux et du bâti existant.**
- **Prioriser des projets d'ensemble de qualité et veiller à une bonne intégration paysagère, architecturale et environnementale.**
- **Préserver les formes urbaines sur les secteurs anciens : village et Ponte-Castirla et prioriser la densification.**

## En terme d'activité économique et agricole

### ATOUS

### FAIBLESSES

Proximité de la zone d'emplois de Corte et de sa périphérie.

Une plaine agricole facilement exploitable

Richesses du terroir avec un potentiel pour la diversification de l'agriculture.

Des moyens de production agricole qui tendent de plus en plus vers une agriculture biologique

Augmentation des chômeurs en 2021

Mobilité économique/résidentielle en baisse

Absence de maraîcher et producteur de fruit

Absence de diversification économique

Forte dépendance vis à vis de Corte

Une offre touristique très faible



### ENJEUX

- Attirer et soutenir les petites entreprises et commerces, en assouplissant les conditions d'installation.
- Prévoir une zone d'activité sur le secteur de la plaine au lieu-dit Trimpiole.
- Encourager l'installation des jeunes actifs dans la commune, par diverses offres (logements locatifs accessibles, aides à l'emploi, aide à la création d'entreprises).
- Poursuivre le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire pour favoriser le télétravail et l'installation de startups par exemple.
- Encourager l'installation d'agriculteurs en valorisant les produits locaux (fromages, miel, produits viticoles).
- Développer une offre de tourisme durable. Des activités comme des randonnées guidées, des parcours de découverte de la biodiversité, et la création de gîtes écologiques pour attirer des visiteurs tout au long de l'année.

## En terme d'équipements et de services

### ATOUPS

### FAIBLESSES

Secteurs du Village et de Ponte-Castirla dotés d'équipements : bar, hôtel, restaurant, salle multimédias, foyer communal, terrain multisports

Transport scolaire - vélos électriques

Bon maillage des réseaux AEP et assainissement

Fibre optique, éclairage public

Absence de commerce de proximité

Absence d'aires de jeux/sentier de promenade , de lieux culturels, de services pour les familles (école, crèche, maison médical)

Dépendance importante par rapport aux équipements de Corte (école, université, santé ....).



### ENJEUX

- Prévoir des équipements pour les jeunes familles (école maternelle, primaire, crèche, cantine, ..)
- Prévoir des équipements pour les séniors (hébergement, maison médical, aires de détente)
- Développer et organiser le stationnement dans le secteur du village
- Encourager et soutenir la création de commerces de proximité (ex : épicerie communale, bar, restaurant, ...)
- Soutenir les projets d'activités touristiques liés au tourisme vert.

## En terme de patrimoine urbain et paysage

<b>ATOUPS</b>	<b>FAIBLESSES</b>
<p><b>Percées visuelles panoramiques sur les paysages depuis les hauteurs du village ;</b></p> <p><b>Maillage de restanques et de murets en pierre structurant le paysage urbain ;</b></p> <p><b>Identité patrimoniale et culturelle emblématique.</b></p>	<p>Sans objet</p>



### **ENJEUX**

- **Préserver et valoriser les éléments du paysage urbain (percées visuelles, restanques, murets en pierre, jardins, mobilier urbain (fontaine, ...))**
- **Préserver les abords immédiats du village**

<b>ATOUPS</b>	<b>FAIBLESSES</b>
<p><b>Le village et Ponte-Castirla ont été préservés de toute extension hors enveloppe urbaine</b></p> <p><b>L'habitat diffus reste très modéré sur la plaine</b></p> <p><b>Très faible consommation urbaine sur les espaces agricoles</b></p>	<p><b>Contraintes topographiques et risque naturel lié au mouvement de terrain existants sur le site du village ancien</b></p> <p><b>Contraintes au développement urbain, liées au risque inondable sur la plaine du Golo</b></p> <p><b>Consommation foncière importante sur le secteur du lotissement communale, liée à la taille des parcelles.</b></p>



## **ENJEUX**

- **Optimiser la consommation foncière en proposant des opérations d'aménagement d'ensemble (résidentiel - équipements divers)**
- **limiter les possibilités d'extension sur le secteur du village, en prenant en s'appuyant sur sa forme urbaine initiale.**
- **Fixer les objectifs de modération de la consommation d'espace**

## En terme de préservation du milieu naturel et de la biodiversité

### ATOUPS

Vastes réservoirs de biodiversité (znieff) et zone humide du Golo et ses affluents

Le Golo : un rôle fonctionnel majeur à l'échelle régionale et locale en tant que corridors écologiques

Nombreux espaces de boisements préservant l'érosion des sols.

### FAIBLESSES

Vulnérabilités des corridors écologiques à proximité des secteurs urbanisés ou des exploitations agricoles

Présence de plusieurs barrages sur le cours du Golo, qui entravent l'espace de bon fonctionnement sur la partie basse de la vallée du Golo.

Fortes contraintes topographiques pour le développement urbain du village ancien.

- 
- ENJEUX**
- **Préserver les grands réservoirs de biodiversité et la pérennité des espèces et habitats**
  - **Limiter les extensions urbaines sur le secteur du village et maintenir les écoulements naturels des eaux de ruissellement**
  - **Préserver la trame verte et bleue**
  - **Sensibiliser le public sur la préservation des milieux sensibles et ses menaces anthropiques**
  - **Préserver la fonctionnalité des zones humides en limitant l'imperméabilisation des sols à proximité des cours d'eau et prendre en compte le zonage et le règlement du PPRI.**

1

### Le rapport de présentation

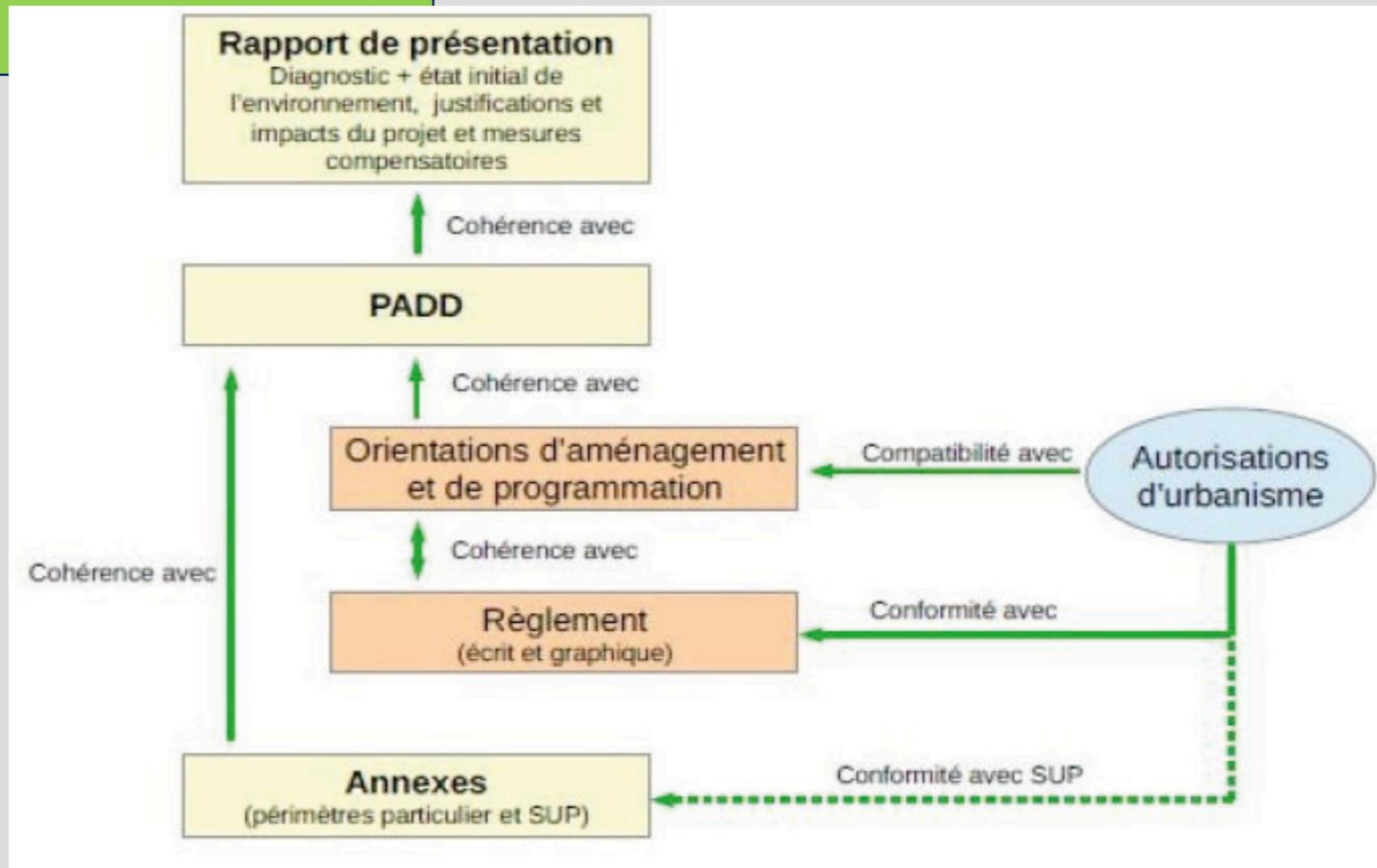
Il expose le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, et il explique et justifie les choix retenus pour établir le PLU.

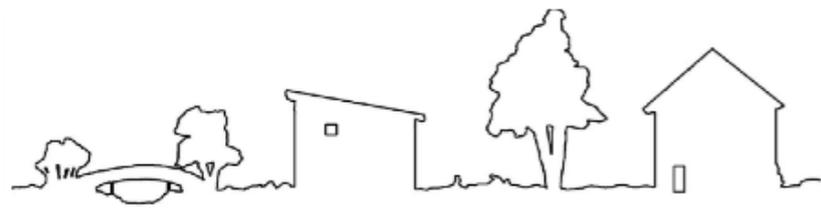
Permet de dégager les enjeux du diagnostic territorial qui permet d'obtenir une vision claire du contexte local et de définir **les objectifs thématiques** du PLU

2

### Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Il détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des **enjeux identifiés au sein du diagnostic**.





**1 - Assurer un développement maîtrisé et équilibré**

**2 - Améliorer le fonctionnement urbain**

**3 - Promouvoir l'activité économique, commerciale et touristique**

**4 - Protéger et valoriser le patrimoine naturel**

# 1 - Assurer un développement maîtrisé et équilibré

## Objectif 1. Favoriser une croissance démographique et garantir des logements adaptés

-  Favoriser la diversification de l'offre et assurer les parcours résidentiels
-  Limiter la construction des résidences secondaires et prioriser la résidence principale

## Objectif 2. Renforcer le potentiel d'attractivité

-  Favoriser les interconnexions entre les secteurs urbanisés
-  Favoriser la mobilité résidentielle et économique par l'accès sociale à la propriété

## Objectif 3. Encadrer les extensions urbaines

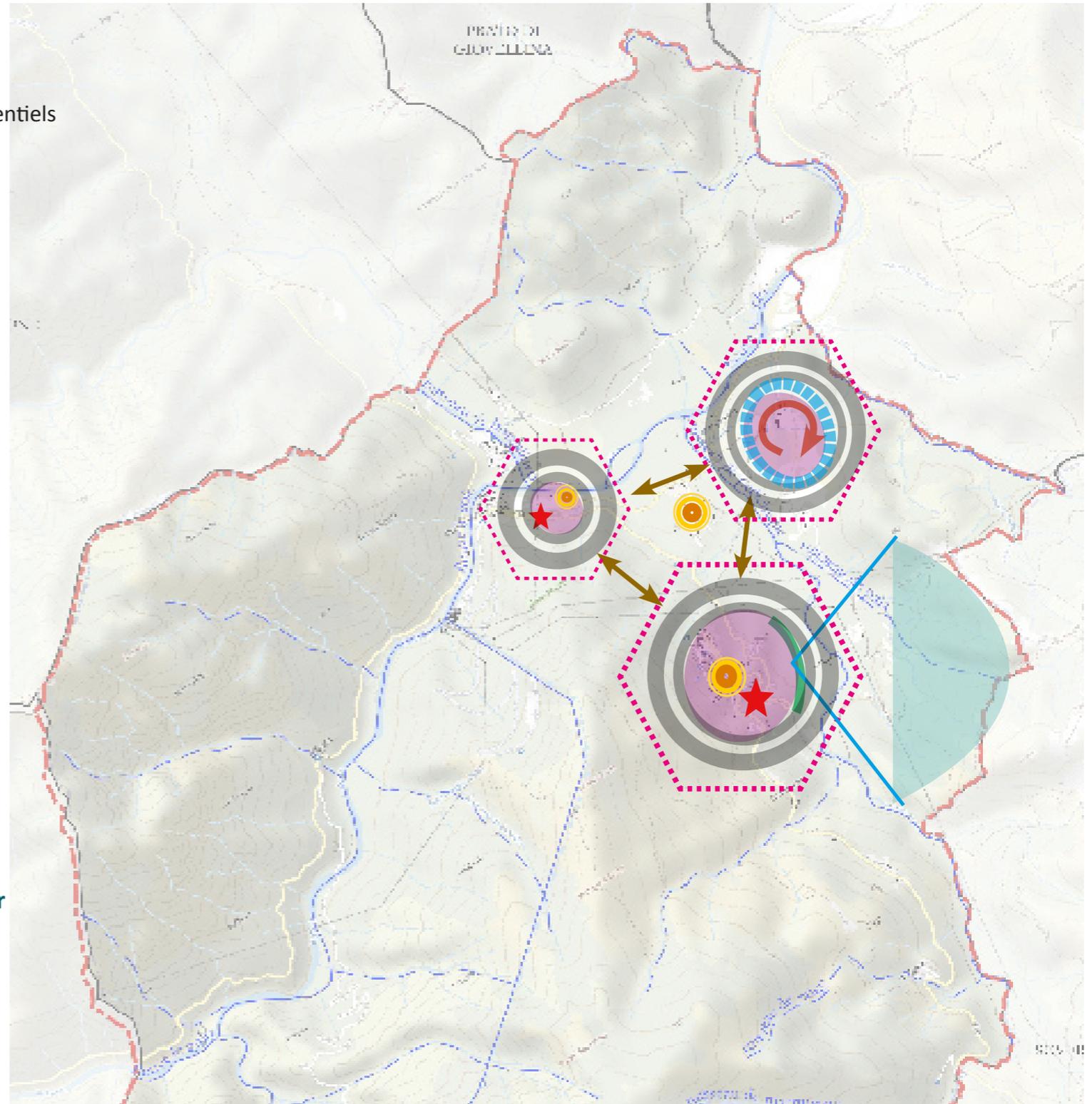
-  Prioriser la densification
-  Organiser les extensions urbaines en continuité de l'enveloppe bâtie existante et à proximité des réseaux.

## Objectif 4. Fédérer une vie de quartier en conciliant équipements structurants et habitat

-  Favoriser le dynamisme social et fonctionnel

## Objectif 5. Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager

-  Préserver les points de vue remarquables
-  Préserver les abords immédiats du village
-  Préserver le mobilier du patrimoine urbain



# 2 - Améliorer le fonctionnement urbain

## Objectif 1. Préserver et renforcer la qualité de vie quotidienne

-  ▶ Renforcer les équipements liés à la petite enfance
-  ▶ Maintenir des espaces libres dans le village
-  ▶ Aménager et renforcer les espaces publics

## Objectif 2. Faciliter les modes de déplacements

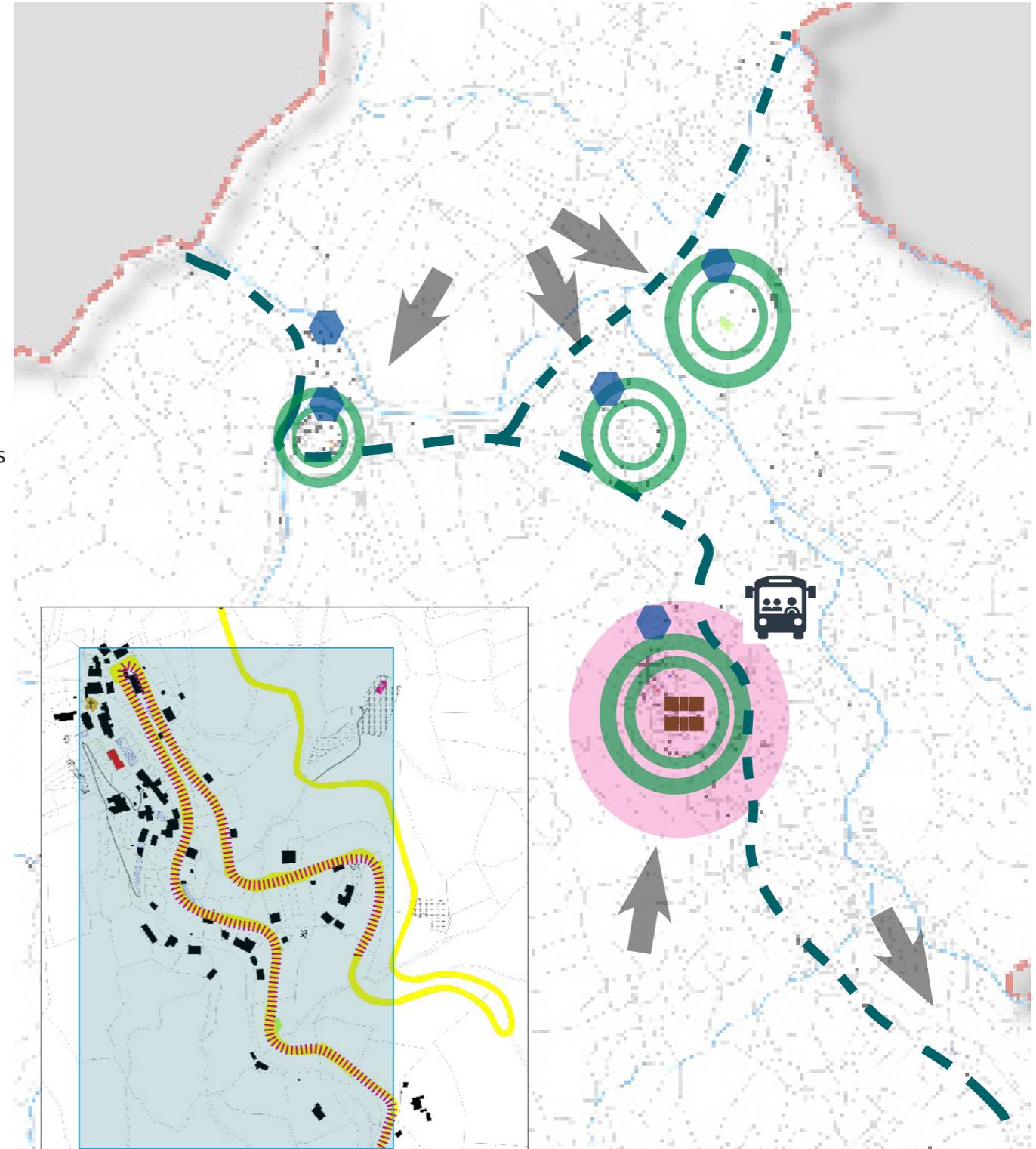
-  ▶ Rechercher une solution pour la mise en place de navettes inter-communales
-  ▶ Renforcer les modes de déplacement doux

## Objectif 3. Améliorer la voirie

-  ▶ Valoriser l'accès principale du village (RD18)
-  ▶ Sécuriser la voirie

## Objectif 4. Prévoir le renforcement des réseaux

-  ▶ Assurer une capacité suffisante des besoins futurs
-  ▶ Poursuivre le déploiement des télécommunications



# 3 - Promouvoir l'activité économique, commerciale et touristique

PADD

## Objectif 1. Attirer et soutenir les petites entreprises et les commerces



- ▶ Assouplir les conditions d'installation destinées aux activités économiques



- ▶ Prévoir une zone dédiée aux commerces et entreprises

## Objectif 2. Valoriser et renforcer le potentiel touristique de la commune



- ▶ Promouvoir les circuits touristiques



- ▶ Renforcer et diversifier les structures d'accueil touristiques

## Objectif 3. Promouvoir la diversité des activités agricoles



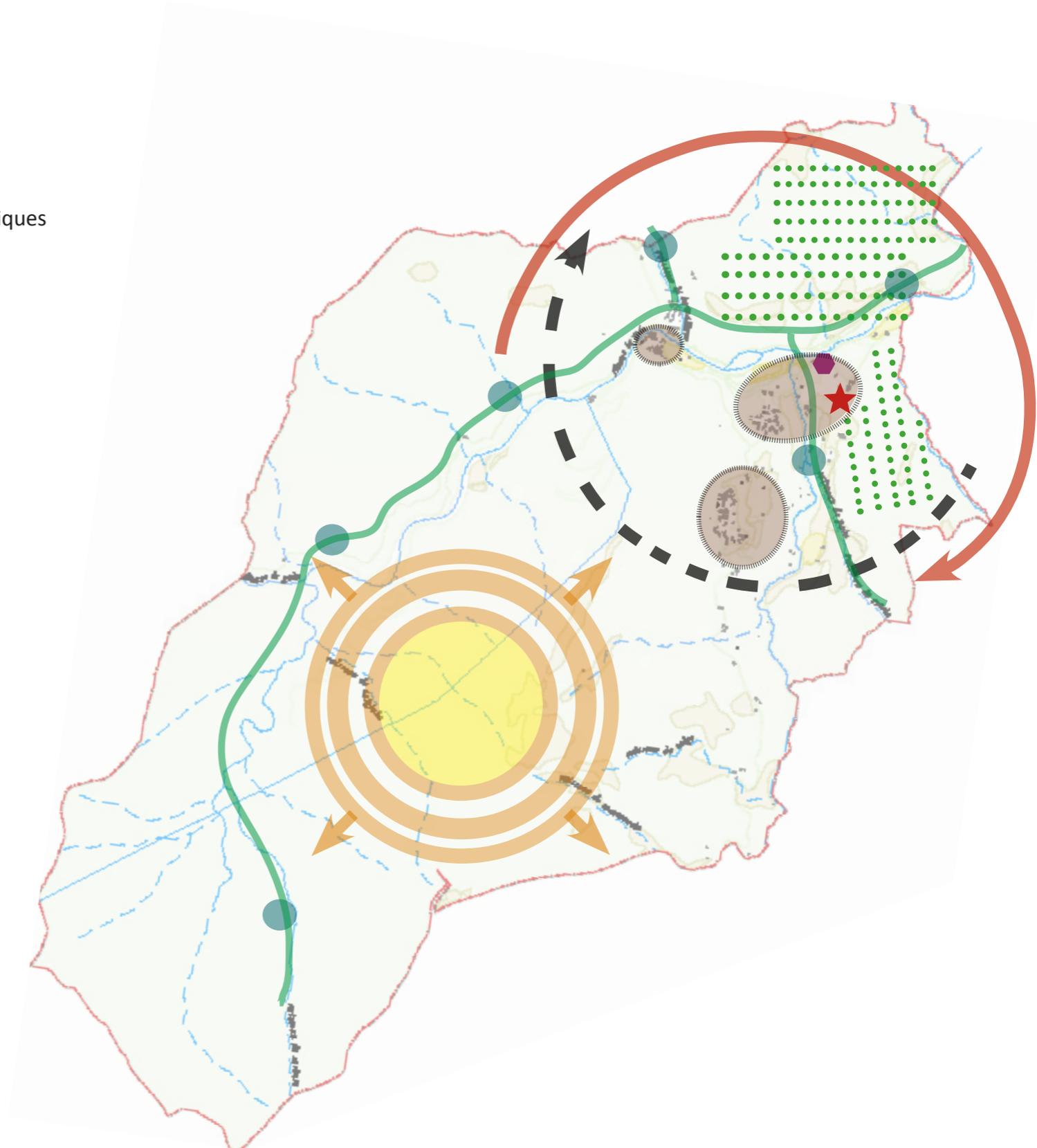
- ▶ Valoriser les productions de qualité et les circuits-courts



- ▶ Encourager l'installation d'agriculteurs et le développement d'une agriculture diversifiée



- ▶ Promouvoir le développement de l'agro-tourisme et soutenir le rayonnement du terroir



# 4 - Protéger et valoriser le patrimoine naturel

## Objectif 1. Protéger les principaux réservoirs de biodiversité

-  ▶ Préserver la trame verte et bleue
-  ▶ Préserver les espaces d'intérêt écologique
-  ▶ Sensibiliser le public sur la préservation des milieux sensibles et ses menaces anthropiques
-  ▶ Préserver la fonctionnalité des zones humides

## Objectif 2. Limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte le risque inondable

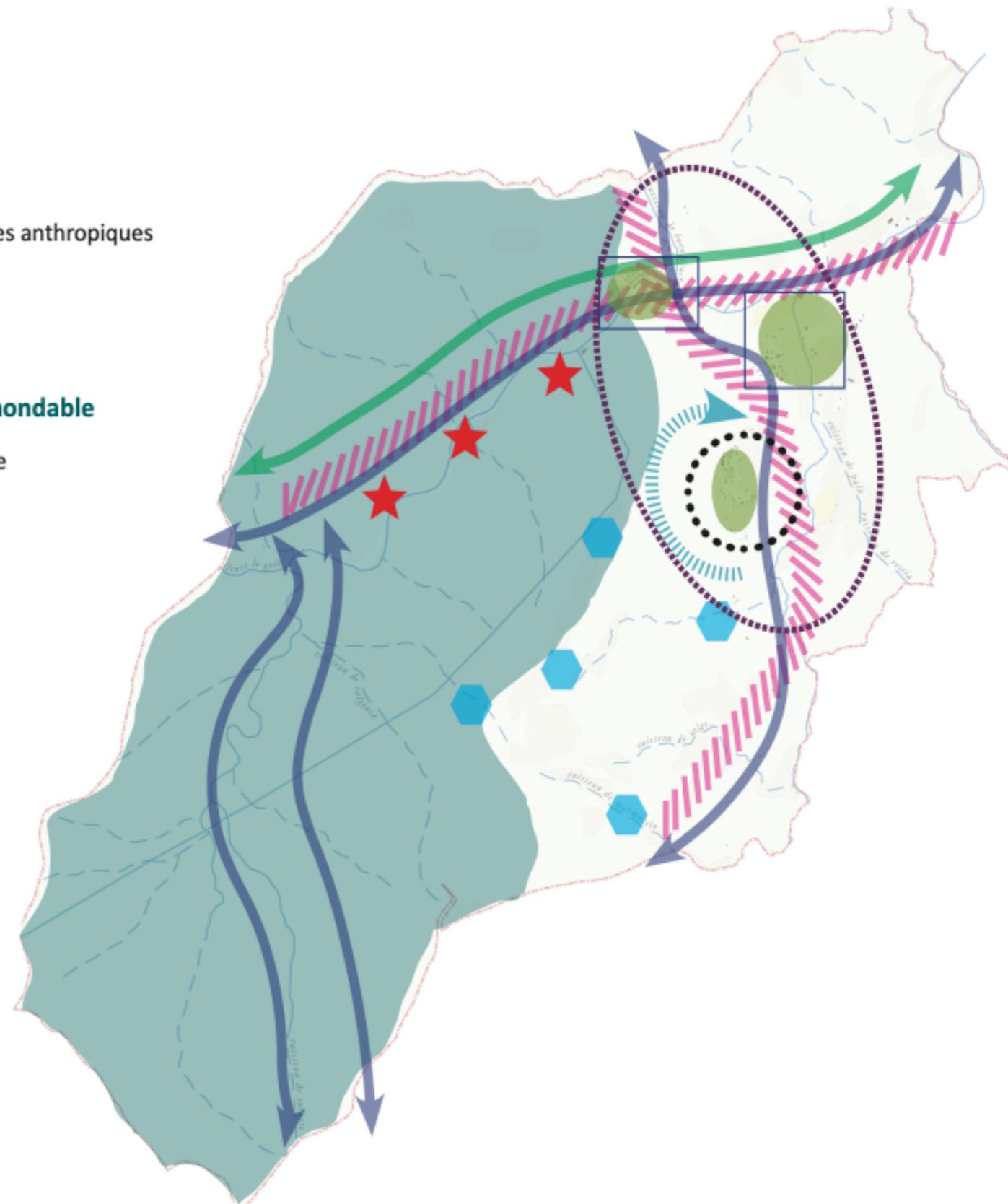
-  ▶ Renforcer et préserver les talus et les murets en pierre sur le secteur du village
-  ▶ Instaurer des surfaces végétalisées sur les emprises au sol
-  ▶ Limiter les constructions aux abords du Golo

## Objectif 3. Préserver la qualité des sols et la ressource en eau potable

-  ▶ Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement
-  ▶ Veiller à une bonne maintenance des réseaux d'assainissement

## Objectif 4. Préserver la qualité des ressources en eau potable

-  ▶ Assurer la maintenance des ressources en eau potable (forage, captage)



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

**QUESTIONS / DÉBAT**