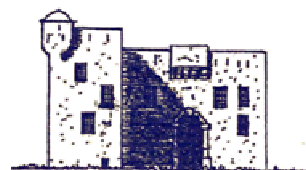


DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE  
COMMUNE D'ALERIA



**P.L.U.**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
**Pièce n°2.1**

**ÉLABORATION DU P.O.S.**

Rendu public par arrêté préfectoral du 9 mars 1981  
Approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 1983

**RÉVISION**

Arrêté par délibération du conseil municipal du 12 décembre 1991  
Approuvé par délibération du conseil municipal du 20 janvier 1994

**MODIFICATION**

Approuvé par délibération du conseil municipal du 30 mai 2003

**RÉVISION TOTALE - ELABORATION DU P.L.U.**

Arrêté par délibération du conseil municipal du 27 juillet 2007  
Approuvé par délibération du conseil municipal du 13 mars 2009

mars 2009

## PLACE DU P.A.D.D. DANS LE P.L.U.

---

### CONTENU DU P.A.D.D.

#### Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des objectifs et des principes de développement durable énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Défini par les articles L. 123-1 et R. 123-3 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable **doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme** à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document peut être complété par des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, reprises dans des documents spécifiques.

### LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Extrait de l'article L. 110 du Code de l'urbanisme :

*« Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »*

Extrait de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :

*« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

## ENJEUX TERRITORIAUX D'ALÉRIA

---

A l'instar de nombreuses communes de la Costa Serena, Aléria possède un territoire communal s'étirant entre mer et montagne.

Le diagnostic fait apparaître une structure urbaine éclatée entre le pôle principal que constitue Cateraggio, le hameau historique du Fort et les hameaux de l'intérieur.

Le tissu urbain récent de Cateraggio est peu structuré et mérite une attention particulière de par sa centralité et ses potentialités de développement. Le hameau du Fort, quant à lui, présente un patrimoine historique et identitaire important mais peu valorisé. Enfin, les hameaux de l'intérieur participent pleinement à la structuration du paysage et à la vie de l'arrière pays.

Par ailleurs, la commune dispose d'une façade littorale peu mise en valeur et d'un paysage, à dominante agricole et naturel, structurant mais fragilisé.

L'enjeu majeur du Plan Local d'Urbanisme d'Aléria est d'organiser le territoire communal (zones urbaines, agricoles et naturelles) en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie et protection des paysages urbains, naturels et agricoles ; tout en prenant en compte les dynamiques en place dans les communes voisines de la Costa Serena.

Il s'agira de limiter et d'encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic. Les disponibilités constructives du P.O.S. dépassent très largement les besoins identifiés pour un moyen terme. Une sélection des zones actuelles, notamment des zones NB est donc à envisager.

**A travers le Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal poursuit ainsi un projet simple : faire en sorte qu'Aléria demeure une commune rurale et active et garantir une bonne qualité de vie.**

Ce projet se décline en trois orientations générales d'aménagement et d'urbanisme concernant aussi bien l'habitat que les activités économiques, les paysages ou l'environnement :

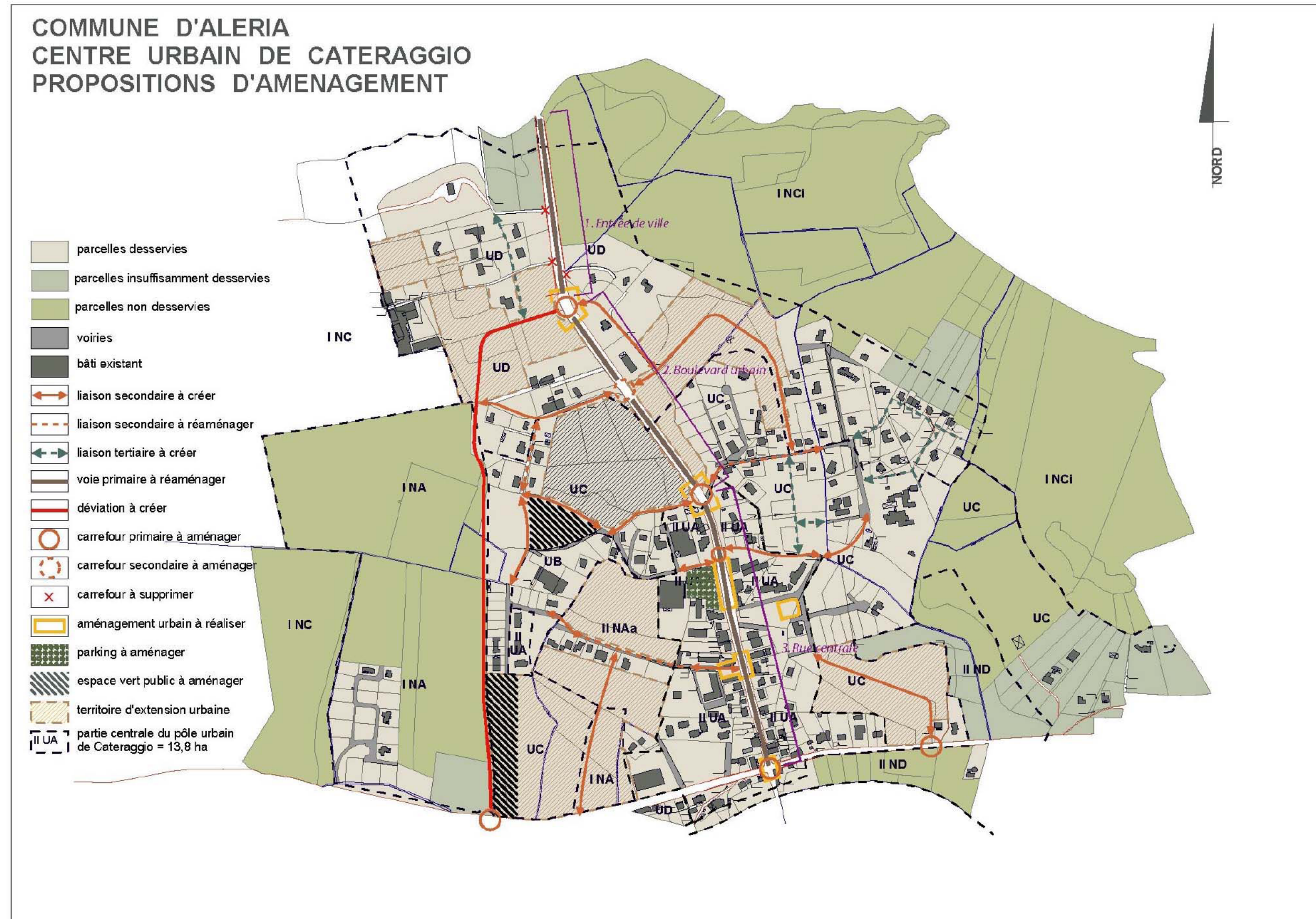
- **1<sup>ère</sup> orientation : Retrouver un équilibre urbain**
- **2<sup>ème</sup> orientation : Rationaliser et diversifier le tissu économique**
- **3<sup>ème</sup> orientation : Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles**

## **ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

1<sup>ERE</sup> ORIENTATION : RETROUVER UN EQUILIBRE URBAIN

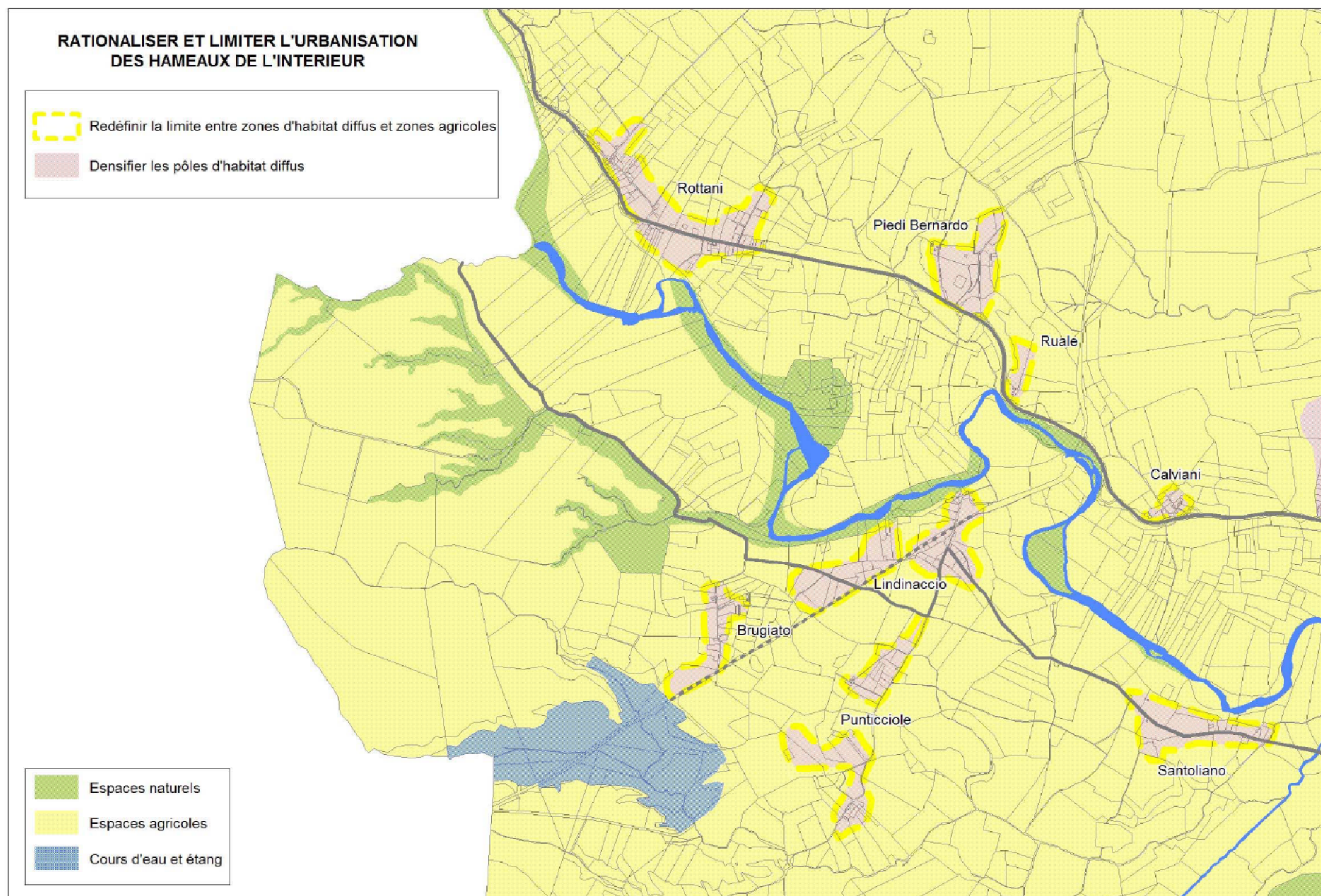
Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) AFFIRMER LA CENTRALITE DE CATERAGGIO	<p>Le renforcement de la fonction de chef lieu de Cateraggio se construit selon trois axes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Densifier, développer et diversifier le tissu urbain.</b></li><li>• <b>Valoriser les espaces publics et le bâti ancien.</b></li><li>• <b>Améliorer l’animation artisanale et commerciale.</b></li></ul> <p>L’organisation de la constructibilité a pour préalable l’aménagement du réseau viaire. Cela nécessite :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>L’aménagement de la R.N. 198, en liaison avec la réalisation d’une déviation à l’Ouest par la C.T.C.</b></li></ul> <p>Cet aménagement est prévu selon 3 séquences :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- séquence 1 : « entrée de ville »,</li><li>- séquence 2 : « boulevard urbain »</li><li>- séquence 3 : « rue centrale »</li></ul> <p>Chacune de ces séquences se caractérise par des aménagements spécifiques en fonction de la nature des urbanisations riveraines portant sur le paysagement, la sécurité, l’agrément des usagers et le fonctionnement (accès, desserte, parcours piéton, ...).</p> <p>La mise en place de points d’échanges avec les voies secondaires accompagnés d’aménagements particuliers (place, plantations,...) permet, notamment, un marquage clair de l’espace introduisant ou concluant chacune des séquences.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>La réalisation d’un maillage viaire secondaire</b>, assurant la desserte de la zone agglomérée et la continuité des parcours. Il permettra de rendre progressivement constructible les grandes « poches » de terrains non bâtis de Cateraggio et ainsi de structurer son territoire dont l’urbanisation est aujourd’hui dispersée et peu cohérente.</li></ul> <p>Cette rationalisation du réseau viaire et des espaces publics permettra :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Une extension du pôle central de manière à lui conférer une taille adaptée à sa fonction de centre urbain.</b></li><li>• <b>Une densification et une réorganisation progressive du bâti selon une typologie de petits immeubles incluant services et commerces en rez-de-chaussée et de maisons de ville.</b></li></ul> <p>Une diversification de l’offre d’habitat de Cateraggio, à direction des jeunes notamment, se traduit par deux principaux types d’actions :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Créer des logements nouveaux à caractère social, en accession ou en location.</b></li><li>• <b>Restructurer, réhabiliter et renouveler le bâti existant.</b></li></ul> <p>La création d’habitat nouveau le choix se portera sur des formes urbaines plus structurées, moins consommatrices d’espace, localisées préférentiellement à proximité des espaces bâtis existants. La mise en œuvre de cette orientation repose notamment sur l’exercice du droit de préemption urbain.</p>
2) HIERARCHISER, MAILLER ET QUALIFIER LE RESEAU VIAIRE, COMME ELEMENT STRUCTURANT MAJEUR DU TERRITOIRE	<p>Les axes de communication apportent une fonction structurante au territoire d’Aléria tant sur le plan de son développement urbain qu’économique. Leurs rôles et leurs qualités dans le projet de ville sont donc à valoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Utiliser les grands axes de circulation (R.N. 198 et R.N. 200) pour encadrer et structurer l’urbanisation (effet de frontière entre espace bâti et espaces naturels/agricoles à affirmer).</b></li><li>• <b>Réorganiser et recalibrer la voirie communale existante insuffisamment étendue et de qualité modeste.</b></li></ul>







Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>3) RATIONALISER ET LIMITER L'URBANISATION DES HAMEAUX DE L'INTERIEUR</b>	<p>Un développement modéré de l'urbanisation des hameaux de l'intérieur en continuité de l'existant favorise la diversification du tissu urbain et le maintien de la structure paysagère actuelle. Cela passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une redéfinition des zonages NB du POS</b> en prenant en compte la proximité et les possibilités de développement des voies et des réseaux divers existants, mais aussi les contraintes topographiques et paysagères.</li> </ul>



2<sup>EME</sup> ORIENTATION : RATIONALISER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) DEVELOPPER UNE ACTIVITE TOURISTIQUE DURABLE	<p>Le développement d'un tourisme raisonné passe par la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti du littoral, mais aussi de l'intérieur.</p> <p><b>Le littoral :</b></p> <p>L'aménagement du littoral permettra de répondre à la nouvelle demande touristique plus orientée vers le cadre naturel, tout en améliorant la pratique et la gestion des plages, des arrières plages et des espaces sensibles littoraux. Cette orientation répond aux enjeux et objectifs définis par l'Agence Haute-Corse Développement sur le territoire de la Costa Serena.</p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Créer une structure d'accueil touristique et d'hébergement, permanent et saisonnier, intégrée à l'environnement sur le site de Mare Stagno</b></li><li>• <b>Réaménager l'arrière plage de Padulone :</b> En complément de l'aménagement du site de Mare Stagno, il est nécessaire d'améliorer le fonctionnement et la qualité paysagère du débouché de la RN 200. Cela passe par :<ul style="list-style-type: none"><li>- la création d'une aire de stationnement paysagée,</li><li>- le remplacement des infrastructures commerciales existantes, de faible qualité architecturale, par des petites unités intégrées à l'environnement destinées à l'amodiation saisonnière.</li></ul></li><li>• <b>Acquérir et réhabiliter le site du village de vacances de Casabianda – Favoriser le potentiel de développement touristique :</b><ul style="list-style-type: none"><li>- La commune souhaite se porter acquéreur du territoire qui correspond à l'ancien village de vacances implanté sur le site de Casabianda, aujourd'hui désaffecté. Un réaménagement du site est prévu afin de permettre une revalorisation de son potentiel de développement touristique.</li></ul></li><li>• <b>Encadrer la découverte et le maintien du patrimoine agricole, naturel et paysager autour de l'étang de Diane et au Nord de l'étang d'Urbino :</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Développer une politique visant à améliorer la gestion et la mise en valeur de la zone boisée du domaine de Siglione, située au Nord de l'étang d'Urbino, en concertation avec le Conservatoire du littoral propriétaire d'une grande partie du domaine (environ 200 ha).</li><li>- Sanctuariser la zone boisée située au Nord de Mare Stagno.</li><li>- Aménager des itinéraires piétonniers de découverte autour de l'étang de Diane.</li></ul></li></ul> <p><b>Le hameau du Fort :</b></p> <p>Le hameau du Fort, de par son patrimoine identitaire et historique, constitue un signal d'appel à affirmer dans le cadre d'un développement touristique tourné vers l'intérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Cela passe par des actions de réaménagement et requalification des espaces publics et bâtis du hameau du Fort</b> (Cf. Schéma de secteur : Aménagement des espaces publics du hameau du Fort) :<ul style="list-style-type: none"><li>- Réhabiliter et valoriser le patrimoine architectural.</li><li>- Réaménager les espaces publics et notamment améliorer la circulation et le stationnement</li></ul></li></ul>









<p><b>1) DEVELOPPER UNE ACTIVITE TOURISTIQUE DURABLE (SUITE)</b></p>	<p><b>Le Tavignano :</b></p> <p>La réalisation d’une base nautique sur le Tavignano constitue un enjeu micro-régional de découverte de l’intérieur en concertation avec les communes voisines. En effet, le Tavignano constitue un des seuls cours d’eau navigable de la plaine orientale. Par ailleurs, la réalisation d’un mini-port répond à une demande d’anneaux de la part de la population de Corte pour qui Aléria constitue l’ouverture sur la mer la plus proche.</p> <p>Dans ce cadre, la commune a pour projet de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Réaliser une base nautique et un mini-port.</b></li></ul> <p><b>Les bâtiments seront réalisés à proximité de la R.N. 200 en dehors des zones inondables et de la zone de sensibilité paysagère et environnementale du Tavignano</b></p> <p><b>Secteur de Teppe Rosse :</b></p> <p>Dans le cadre du développement d’une activité touristique diversifiée, mettant en valeur les richesses environnementales et paysagères des sites localisés à l’intérieur des terres et répondant à un réel besoin en matière d’hébergement des vacanciers et visiteurs tout au long de l’année, la Commune propose de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Promouvoir un projet touristique lié au développement de l’activité de pêche de loisir sur le plan d’eau de Teppe Rosse.</b></li></ul> <p>Seuls seront autorisés les terrains de camping et l’implantation d’habitations légère de loisir qui, compatibles avec le caractère du site, n’altéreront pas son aspect naturel et paysager</p>
<p><b>2) RATIONALISER LES ZONES D’ACTIVITES</b></p>	<p>Il s’agit d’affirmer la place des zones d’activités existantes et d’en développer de nouvelles, tout en conservant une taille modérée adaptée au tissu urbain existant.</p> <p>Dans un premier temps, il s’agit de maintenir sur la commune la petite industrie et l’artisanat existants et de permettre leur développement.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Développer une zone mixte dédiée à la petite industrie, à l'artisanat et à l’habitat centrée sur le tissu industriel existant de l’ancienne Gare</b> (Cf. Schéma de secteur : affirmer / diversifier le tissu économique et résidentiel des hameaux de Brugiato et Lindinaccio). Cela nécessite principalement :<ul style="list-style-type: none"><li>- un aménagement du réseau viaire,</li><li>- une rationalisation des destinations des sols.</li></ul></li></ul> <p>De nombreuses entreprises bastiaises et locales sont intéressées par la position stratégique de la commune d’Aléria située à mi parcours entre Bastia et Bonifacio via la RN 198 et directement connectée à Corte par la RN 200. Dans ce cadre, le site de l’ancienne cave Depeille présente des caractéristiques intéressantes (foncier disponible, proximité des grands axes de circulation, nécessité de reconquête urbaine) pour y créer une zone d’activités. Il s’agit donc de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Créer une zone d’activités en sortie Nord de Cateraggio (lieu-dit cave Depeille) sur une un terrain d’environ 1, 5 ha d’assiette, soit 8 à 10 lots</b></li></ul>

### 3<sup>EME</sup> ORIENTATION : PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES





<i>Objectifs retenus</i>	<i>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i>
<b>1) PRESERVER LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS</b>	<p>La protection des ensembles naturels et de leur intégrité est indispensable au maintien de la qualité environnementale et paysagère des sites et essentielle à l'image de marque de la commune, au même titre que les espaces agricoles. Il s'agit pour cela de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver les espaces naturels remarquables de la zone humide littorale à travers des dispositions strictes (intégration des zones de protections et d'inventaires intercommunautaires au P.L.U.) et une politique de gestion définie en coopération avec le Conservatoire du Littoral.</b></li> <li>• <b>Sauvegarder l'intégrité des réserves de nature que constituent les étendues forestières (espaces boisés classés à protéger ou à créer) au bénéfice des activités de détente et de la chasse traditionnelle.</b></li> <li>• <b>Prévoir des zones de coupure de combustible mises en valeur par une activité agricole.</b></li> </ul>
<b>2) PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE RURAL ET URBAIN</b>	<p>Il s'agit de préserver les trames et structures végétales du paysage qui rythment et cloisonnent les terroirs, mais aussi d'inverser la tendance actuelle de déprise agricole notamment sur certains terroirs viticoles et arboricoles, grâce à des règles de protection adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le PLU sera attentif au maintien des perceptions lointaines vers le hameau du Fort d'Aléria à partir des axes routiers principaux, mais aussi vers les points hauts à partir de l'étang de Diane et du littoral, notamment dans le cadre du développement vers l'Est de Cateraggio.</b></li> <li>• <b>Une protection spécifique sera mise en place pour certaines parties du paysage viticole et arboricole emblématiques d'Aléria.</b></li> <li>• <b>De même, une protection spécifique est envisagée pour des éléments ponctuels de paysage et de patrimoine. Cette protection concernera, par exemple, le bâti rural traditionnel, les alignements d'arbres, les ripisylves, les formes traditionnelles de haies.</b></li> <li>• <b>Redéfinir les zones agricoles et naturelles, notamment les ripisylves, et redimensionner les « espaces boisés classés » sur les terrains recouverts de parcs et ensembles boisés les plus significatifs.</b></li> </ul>
<b>3) PRESERVER LA PLACE DE L'AGRICULTURE</b>	<p>Cette orientation vise à permettre la consolidation et le développement d'une activité économique productive, créatrice d'emploi permanent sur le territoire, qui contribue par ailleurs à la qualité du cadre de vie. Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme veillera à favoriser la création ou le maintien des sièges d'exploitations agricoles.</p> <p>Pour ce faire, le P.L.U. devra notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conforter l'activité agricole pare-feu : soutenir, dans les zones forestières, les activités favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies.</b></li> <li>• <b>Prévoir la possibilité, pour les agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type accueil à la ferme.</b></li> </ul>

## SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD





### Retrouver un équilibre urbain

-  Affirmer la centralité de Cateraggio
-  Limiter l'extension urbaine de Cateraggio vers l'étang de Diane
-  Requalifier les espaces publics et bâtis du hameau du Fort
-  Rationaliser et limiter l'urbanisation des hameaux de l'intérieur
-  Requalifier le réseau viaire
-  Renforcer la trame viaire structurante

### Rationaliser et diversifier le tissu économique

-  Aménager une structure d'hébergement touristique à Mare Stagno  
Acquérir et réhabiliter le village de vacances de Casabianda
-  Aménager l'arrière plage de Padulone
-  Réaliser une base nautique et un mini-port dans la boucle du Tavignano
-  Créer une zone d'activités en sortie Nord de Cateraggio  
Permettre un développement modéré de la zone d'activités de l'ancienne gare

### Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles

-  Préserver et mettre en valeur le paysage rural
-  Préserver et améliorer la gestion des grands ensembles naturels  
(zones humides et boisements significatifs)
-  Encadrer la découverte du patrimoine agricole, naturel et paysager  
autour de l'étang de Diane et au Nord de l'étang d'Urbino
-  Maintenir les perspectives paysagères

