

P.L.U

San Gavino di Carbini



Document visé au conseil municipal du 31.08.2024

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

Version	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
Débat	xx/xx/xxxx			



Résidence Parc Azur
Immeuble le Pelican Bât A
20000 Ajaccio
merelo.odile@urba-corse.fr
www.urba-corse.fr

Sommaire

DEFINITION ET CONTENU DU PADD.....	5
Le PADD dans le PLU	5
Le projet stratégique de la commune	5
LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET PRESERVE EN 2035	7
San Gavino di Carbini : Un Territoire au Service de la Qualité de Vie.....	7
ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT.....	10
1/ La montagne : un choix de vie à accompagner	11
2/ La mutation de la plaine : préserver les équilibres et la qualité de vie	14
3/ Le patrimoine naturel : des atouts et de nouveaux défis.	15
4/ Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols	23
5/ Cartes de synthèse	24

DEFINITION ET CONTENU DU PADD

LE PADD DANS LE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme porte une vision du développement territorial dont la mise en place s'exécute par les outils réglementaires. Le PADD fixe les axes stratégiques, socle du PLU.

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 National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010 et complété par une succession d'évolution législatives.

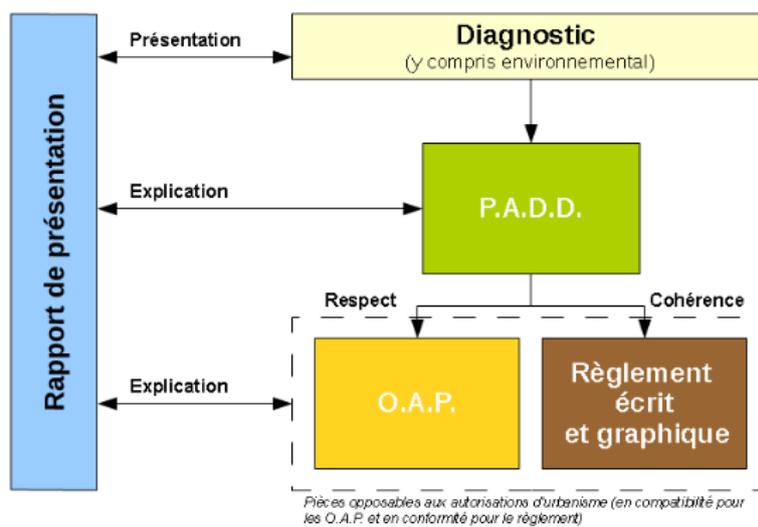
Le rapport de présentation justifie les choix exposés dans le PADD et apporte des précisions sur les motifs et les impacts de ces choix.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 31/07/2024.

LE PROJET STRATEGIQUE DE LA COMMUNE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est donc la **clef de voûte** du 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 commune de San Gavino di Carbini aux portes de Porto-Vecchio souhaite que ce PLU mette en œuvre un développement maîtrisé de son territoire, compatible avec l'installation de populations résidant à l'année sans porter atteinte au riche patrimoine naturel et agricole de la commune. Elle souhaite promouvoir un développement équilibré entre les secteurs de plaine et de montagne tout en assumant des dynamiques différenciées. La commune désire renforcer l'attractivité et le développement de ces lieux afin de permettre de nouvelles installations (habitants et entreprises) et profiter de cette opportunité pour accompagner les différentes évolutions de la commune sans dénaturer son patrimoine matériel et immatériel.



Le village et son environnement d'intérêt

LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET PRESERVE EN 2035

SAN GAVINO DI CARBINI : UN TERRITOIRE AU SERVICE DE LA QUALITE DE VIE

A cheval sur les montagnes de l'Alta Rocca et la plaine rétro littorale de l'arrière-pays Porto-Vecchiais, San Gavino di Carbini possède une **organisation territoriale héritée des sociétés agro-sylvo-pastorales** vivant au rythme de la transhumance. En résulte un territoire aux **multiples facettes** entre les vallées encaissées de l'Alta Rocca où s'accrochent des lieux de vie historiques, le plateau montagnard du chef-lieu, l'imposante forêt de l'Ospedale, les piémonts des hameaux agricoles anciens et la vaste plaine traversée par la RT 10 où cohabitent les usages.

Commune duale, San Gavino di Carbini possède des problématiques spécifiques à ses deux grandes entités géographiques, à savoir la plaine et la montagne. En plaine, l'organisation viaire du secteur est commandée par la RT10, axe structurant à l'échelle régionale qui relie Bonifacio à Bastia. Cet axe permet de rejoindre l'ancienne capitale départementale en moins de 2h30 mais surtout d'accéder aux services, infrastructures et zone d'emplois de Porto Vecchio (commune limitrophe). De ce fait le secteur est touché de plein fouet par le phénomène de périurbanisation et ses pendants négatifs (dysfonctionnements, coûts de gestion, éparpillement urbain).

En montagne, l'axe routier majeur qui joue le rôle d'épine dorsale est la départementale 268 qui permet de relier une grande partie des villages de l'Alta Rocca (Olmiccia, Sainte Lucie de Tallano, Mela, Levie et Zonza). C'est- aussi par cet axe que le secteur est relié à Propriano en 45 min. L'enjeu est ici d'éviter le phénomène de déprise rurale qui demeure toutefois moins présent que sur d'autres communes de l'intérieur. San Gavino di Carbini **est aujourd'hui un territoire aux dynamiques contrastées, cherchant perspectives et opportunités pour construire 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. Il devra permettre les écueils de la périurbanisation galopante d'une part et de la déprise rurale de l'autre.** Au travers 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. Il s'agit de définir la voie et le modèle de développement qui répondra à la vision portée par les élus et autres acteurs du territoire.

Le chef-lieu historique est appréhendé dans son profil de polarité rurale structurante de l'Alta Rocca. Il est un **pilier du développement de la zone montagnarde.** En tenant compte de l'existant et des actions de requalification des espaces publics engagées, il s'agira de renforcer ses fonctions économiques et sociales. La commune **poursuivra sa politique de l'habitat** en créant notamment de nouveaux logements communaux. Des achats stratégiques et la rénovation du bâti ancien (DPU), des procédures de récupération de biens sans maître permettront de renforcer le parc de logement en complément des extensions urbaines. Ces actions stratégiques pourront également servir pour renforcer les locaux d'activités et équipements publics. 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. Cette dynamique s'accompagnera d'une réglementation adaptée à

la préservation du patrimoine architectural et paysager caractéristique du village. Identifier le petit patrimoine, les éléments naturels et les points de vue à valoriser fait partie des axes de la politique communale. C'est donc dans **un environnement préservé** que les opportunités économiques et le renforcement des lieux de vie se fera.

En plaine un cadrage des dynamiques périurbaines en cours est indispensable. La commune a connu une importante croissance de sa population au début des années 2000. Cette dernière a été portée par un afflux de personnes extérieures et s'est concentrée en plaine, proche du bassin d'emplois Porto-Vecchiais. Les effets du tourisme amputent également le parc de logement en consacrant une partie des biens à la location saisonnière ou aux résidences secondaires. Ces variations questionnent sur le modèle de développement à envisager dans un contexte de mutations à tant d'égards : effets du changement climatique sur les ressources, déséquilibres sociaux, pression urbaine touristique et inflation foncière... Ainsi la plaine doit trouver sa place à l'échelle du bassin de vie de l'Extrême Sud afin de ne pas devenir une « commune dortoir » aux paysages banalisés. Pour cela, elle compte sur plusieurs atouts :

- L'économie déjà présente sur le territoire bénéficiant d'un axe de transport stratégique
- L'identité architecturale et paysagère du chapelet de formes urbaines anciennes des piémonts
- Son patrimoine agricole
- La stratégie de mobilisation du foncier communal.

La politique communale consistera à renforcer l'offre en logements afin de s'adresser à diverses catégories de population que ce soit par des acquisitions foncières ou des servitudes de mixité sociale. L'économie est aussi au cœur du dispositif du PLU, l'emploi garantissant la stabilité de la population. San Gavino di Carbini bénéficie d'un axe de transport majeur avec la RT 10, véritable vitrine commerciale. Concurrencée par les polarités urbaines de Porto-Vecchio et Lecci, la commune peut se positionner en faisant des choix spécifiques. L'économie communale doit donc trouver sa place dans ce contexte en choisissant stratégiquement les lieux d'activité.

Soumises aux dispositions de la loi montagne, les formes urbaines reconnaissent des lieux de vie historiques et des formes urbaines nouvelles (lotissement/aménagement d'ensemble etc.). Les formes anciennes (Arragio, Ribba, Gialla) sont des points de départ pour structurer les groupements de construction récents implantés dans leur prolongement. Elles servent en effet, de socle à la vie sociale et des liens intergénérationnels et maintiennent des lieux de patrimoine et de mémoire à travers une architecture affirmée. Il s'agit de 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 la plaine ces dernières années ; il s'agira de **traiter les espaces publics** comme **lieux de transit, d'accueil et de vie sociale et culturelle**. Ce travail du rapport à l'espace public sera l'enjeu majeur des groupements de construction créés ex-nihilo avec une attention particulière pour éviter les dissonances architecturales des nouvelles constructions.

En montagne comme en plaine, 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 San Gavino di Carbini. Les espaces de vie doivent être agréables, attractifs et constitueront une plus-value dans le quotidien de chaque habitant.

La fin programmée d'une urbanisation diffuse n'élude pas la question du risque incendie, ni celle du libre accès aux zones sensibles et riches (Natura 2000, ZNIEFF...) dont le territoire dispose. La valorisation des espaces naturels passe par la **connaissance du patrimoine historique** mais aussi de **paysages ruraux agricoles** qu'il s'agit de protéger pour préserver le charme de ces lieux. Les zones agricoles contribuent à des équilibres écosystémiques micro-régionaux mais sont également un élément clé pour l'économie 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.

En fixant une trajectoire démographique et ses ambitions d'aménagement économique, la commune pourra définir les besoins et décliner les outils utiles.

La commune se donne ainsi comme objectif d'accueillir d'ici une centaine d'habitant à 2030 et 160 d'ici 2035

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

- 1. Vivre en montagne : un choix de vie à accompagner**
- 2. Les mutations de la plaine : préserver les équilibres et la qualité de vie**
- 3. Le patrimoine naturel : des atouts et de nouveaux défis**
- 4. Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols**

1/ La montagne : un choix de vie à accompagner

En secteur de la montagne, le phénomène de désertification rurale semble avoir pris moins d'ampleur qu'en d'autres communes de l'Alta Rocca. San Gavino di Carbini est en effet un village important à l'échelle de la microrégion. Il maintient des services et activités rayonnant vers les communes limitrophes. La riche histoire des lieux se lit au travers d'un patrimoine architectural préservé qui lui assure un charme indiscutable. Ce constat est partagé au niveau des autres lieux de vie. Milieu sensible et contraint, la montagne offre néanmoins de nouvelles opportunités économiques. Face aux pressions anthropiques sur le littoral, la montagne dispose d'un cadre avec de nombreux avantages que ce soit face au changement climatique ou aux nouvelles attentes des populations.

Le secteur de la montagne est un lieu de vie engagé dans le tournant de la modernité. L'un des objectifs 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 XXI^e siècle, qui redéfinissent progressivement la nouvelle ruralité.

a. Une centralité rurale à déployer

- Conserver le bon niveau de services du chef-lieu garant de l'attractivité locale ;
- Elargir l'offre en logements pour maintenir le seuil démographique en répondant aux besoins des populations arrivantes et des décohabitations, notamment pour les ménages les plus jeunes ;
- Innover pour réinventer le lien au rural de montagne doté d'une forte valeur symbolique (ex : travail de mémoire, proposer différents temps/lieux de convivialité etc.) ;
- Aider les populations vieillissantes à se maintenir en proposant logements et services adaptés. Ex : Création d'une maison des seniors offrant 13 logts et créant 1 emploi dans une tentative de maintenir des seniors autonomes intégrés à la société villageoise ; service de proximité ; accès au soin...

b. Un village patrimonial à valoriser

- Poursuivre les actions engagées : le cadre de vie est de qualité, la commune mène diverses actions de rénovation, de mise en valeur de l'espace public et de développement d'activités.
- Préserver le cadre bâti : le village offre un paysage bâti dominé par les pierres anciennes dialoguant avec le plateau agricole en contrebas. Cette identité affirmée est à préserver au travers d'une réflexion sur les extensions urbaines et la rénovation du parc ancien (ex : Maison d'Orra).
- Agir sur des secteurs clés :
 - Le secteur de l'église est un lieu symbolique qui demeure support de rencontres. Excentré par rapport au village, ses abords et la route d'accès, c'est un site à enjeux.
 - Le théâtre de verdure permet au village d'avoir un espace culturel de plein air. Il est cependant vétuste et mérite une rénovation pour améliorer le confort et

embrasser pleinement sa vocation de lieu de convivialité tout au long de l'année.

c. Les opportunités économiques de la montagne

- **Développer l'agriculture de montagne** : à l'heure du changement climatique et de la recherche de nouveaux modes de production plus respectueux de l'environnement et adapté au contexte local, la montagne offre un environnement qualitatif pour l'agriculture de demain : fraîcheur, environnement préservé, savoir-faire...
- **Structurer l'activité sylvicole** : La forêt recouvre une part importante du territoire. Ainsi, la sylviculture est une filière en devenir dont il faut accompagner le développement afin de ne pas altérer les milieux forestiers sensibles.
- **Maitriser le tourisme** : l'attractivité de la montagne est d'autant plus forte que les littoraux sont saturés. Il s'agit de trouver une juste place pour ce secteur économique afin de ne pas connaître les écueils d'une sur-fréquentation dérégulée et faire en sorte que le tourisme accompagne le développement économique durable. Le camping communal est un outil à valoriser.

d. Gualdariccio – Giglio - Sapara Maio : un héritage, des lieux de vie.

Si le chef-lieu concentre la population et les services, le village et les hameaux de la montagne sont des lieux de vie à ne pas sous-estimer. Une population résidente à l'année continue d'y vivre, leur cadre de vie doit donc faire l'objet d'attention dans le PLU.

- Soigner l'espace public : il est important de recréer des espaces de vie collective et de valoriser la mise en scène du bâti par des espaces publics de qualité (choix du mobilier, matériaux...).
- **Valoriser le patrimoine local** (vernaculaire et architectural) : conserver l'identité bâtie par des choix architecturaux forts et la morphologie villageoise, la trame de jardins, la mise en scène des lieux de culte, les ambiances et l'approche de ces lieux...
- Renforcer le lien à San Gavino di Carbini village : l'interconnexion des lieux de vie avec le chef-lieu est importante autant par les axes routiers que les sentiers historiques.
- **Prendre soin de la praticabilité des routes et des chemins pour favoriser le désenclavement (déplacé de l'axe 3)**
- Etudier des moyens pour redynamiser des pratiques comme le jardinage pour ces diverses fonctions
Ex : Réfection de lavoirs anciens et créer les conditions pour réutiliser l'eau afin d'arroser les jardins.
- **Réfléchir et encourager les structures mobiles pour donner l'accès aux services de premières nécessités : épicerie, bibliothèque mobile et itinérante, cellule mobile pour parler, échanger de manière hebdomadaire par exemple (lutter contre l'isolement des populations) (déplacé de l'axe 3)**



Fontaine



Vergers

2/ La mutation de la plaine : préserver les équilibres et la qualité de vie

A l'instar de nombreuses communes dans l'aire urbaine des villes corses, San Gavino di Carbini est attractive tant pour les résidents que pour les visiteurs. Bien que n'appartenant pas à la même intercommunalité, la plaine de San Gavino s'inscrit clairement dans la première couronne périurbaine de Porto-Vecchio. L'urbanisation galopante constatée sur le secteur vient fragiliser les anciens modèles issus de la société agro pastorale amorçant une fragilisation de la qualité du cadre de vie et des paysages. Ce modèle répond néanmoins à une demande réelle en logements, équipements et activités. Les atouts du secteur sont multiples avec une RT10 structurante et un relief peu contraint y compris dans les zones de piémonts. Le développement économique en dehors du tourisme et de la construction est au cœur des préoccupations face aux besoins d'emplois. L'agriculture ici est un pan économique crucial concurrencé par les nouveaux usages des sols. Au cœur de l'identité historique et paysagère de la commune elle se doit d'être préservée et soutenue.

Ainsi la plaine doit trouver un équilibre dans son positionnement dans l'aire urbaine Porto-Vecchiaise et préservation de son cadre de vie local et de ses paysages.

a. La plaine de San Gavino : commune aux portes de Porto-Vecchio

- Tirer parti de son positionnement et développer des complémentarités entre centre urbain/périphérie pour éviter l'effet « banlieue dortoir » absorbée dans la masse urbaine. Cela peut passer par :
 - Une offre différenciée en logements : réfléchir en termes de typologie mais aussi d'identité architecturale cohérente avec les formes urbaines de San Gavino di Carbini.
 - **Une zone d'activités est à envisager comme outil de développement économique.**
- Capitaliser sur la RT10 qui agit comme véritable trait d'union avec le centre de Porto Vecchio mais aussi avec l'ensemble des polarités avoisinantes. Des flux importants sont observés. Les interfaces et les liaisons sont donc à travailler pour ne pas subir les nuisances de l'infrastructure, pour cela le PLU travaillera à :
 - Améliorer les conditions de déplacement vers la ville centre : soigner les abords de la route, sécuriser les embranchements, créer les conditions pour favoriser le développement du covoiturage pour réduire les flux, etc... ;
 - Déployer les circulations douces. Il intégrera la prise en compte des futures connexions avec les communes voisines pour un maillage à une échelle plus large et notamment avec les pôles avoisinants ;

b. La plaine de San Gavino : une périurbanisation à recadrer

- Conserver le charme du chapelet de lieux-dits anciens : La plaine de San Gavino connaît une occupation ancienne de ses piémonts avec des formes urbaines caractéristiques des sociétés

agro-pastorales marquées par des constructions en pierres (muret et maisons) et des jardins familiaux ;

- Encadrer les extensions récentes aux formes et implantations hétéroclites afin d'éviter la banalisation et les surcoûts de gestion ;
- Utiliser la visibilité de la RT comme opportunité pour les activités économiques en veillant à ne pas dégrader le paysage routier ou les interfaces avec les habitations à proximité ;
- Favoriser la primo accession pour permettre aux profils des jeunes demandeurs d'habiter la commune (ex : lotissement communal à Ribba avec 10 lots en primo accession ciblant les actifs avec enfant) ;
- Permettre le développement de lieux de rencontre et de nouveaux espaces public en plaine (ex : maison des associations au milieu d'un parc).
- Utiliser l'axe formé par l'ancienne voie ferrée pour structurer l'espace vécu et l'urbanisation future.

c. Le développement économique et le niveau de services : des opportunités à valoriser pour améliorer les conditions du développement :

La commune peut se positionner à l'échelle du bassin de vie en capitalisant sur les aménités du bassin d'emplois et d'activités de l'Extrême Sud puisqu'elle se trouve au sein de ce tissu urbain. Le tissu économique local est dynamique et se renforce parallèlement au développement du pôle urbain de Porto-Vecchio.

- **Création d'une zone d'activité aux abords de la RT**
- Développer des services de proximité, en prenant en compte le contexte local proche, déjà bien pourvu pour cibler l'offre ;
- Optimiser la consommation foncière des activités en zones de risque et évaluer les opportunités à l'échelle communale et intercommunale
- Tourisme : promouvoir les activités de plein air dans le respect des sites naturels, valoriser la découverte du village et ses environs et ses activités culturelles ; mieux gérer l'accueil des publics notamment dans les sites fréquentés :
 - Aménager le parking du Casteddu pour le rendre payant.
 - Faciliter la déambulation des visiteurs au cœur du village ; stationnement en extérieur.



Habitat traditionnel



Habitat contemporain



activités tertiaires



Agriculture – élevage

3/ Le patrimoine naturel : des atouts et de nouveaux défis.

Les mutations de l'économie de San Gavino di Carbini 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...

Le territoire de San Gavino di Carbini accueille un riche patrimoine naturel offrant une grande diversité d'habitats. La commune est de plus très boisée avec une nature présente au cœur même des lieux-dits historiques au travers de ses nombreux jardins. Supports de certaines activités économiques et socle de l'étalement urbain récent, ces espaces sont menacés par les risques naturels ou encore les effets du changement climatique (impacts phytosanitaires, raréfaction de l'eau...). Mais la principale menace reste la (sur)fréquentation humaine et touristique. L'urbanisation exerce une pression foncière et menace la préservation de la trame verte et bleue en créant des obstacles et en fragmentant les milieux. Elle impacte ainsi très fortement les fonctionnalités écologiques des milieux naturels (déplacements, reproduction, migration, zones de repos, zones d'alimentation, hivernages, etc. des espèces).

Le développement communal ne peut se faire au détriment du patrimoine naturel et agricole qui 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. La gestion de la ressource et du risque : une priorité.

- Préserver les boisements et espaces naturels pour faciliter l'infiltration naturelle et réduire les risques naturels (éboulements, inondations...);
- Sensibiliser à une gestion économe de l'eau notamment en plaine en période estivale par des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales;
- Renforcer progressivement les équipements de collecte, de stockage et de distribution en rendant ses dispositifs hautement performants;
- Réduire les besoins à toutes les échelles, notamment en matière de consommation d'eau et d'électricité;
- Favoriser une trame bâtie groupée;
- Limiter l'artificialisation des sols par divers moyens et renforcer le règlement pour la bonne gestion 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 de la plaine particulièrement sensibles à la pression urbaine. Le plateau agricole de la montagne doit aussi être préservé;
- Porter une attention particulière au secteur de l'Osu particulièrement vulnérable aux inondations;

b. Une organisation urbaine et du bâti adaptée aux effets du changement climatique pour préserver voire améliorer la qualité de vie

- Identifier et cerner les zones de risques pour adapter les activités humaines ;
- 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 et d'ombrage au cœur du bourg : alignement, treille, bosquet, végétalisation des parkings...pour réduire les îlots de chaleur ;
- Recourir à des modes constructifs adaptés au climat méditerranéen
- Limiter la pollution lumineuse (trame noire).

c. Habitats et espèces sensibles : protéger et créer des conditions de préservation durable

- Intégrer les enjeux des périmètres protégés et maintenir voire renforcer les couloirs écologiques entre les réservoirs de biodiversité
- Préserver les écosystèmes des milieux forestiers, des ruisseaux, des prairies.

d. Biodiversité ordinaire : promouvoir une prise en compte dans les projets

- Identifier les espaces de nature (jardinés ou pas) au sein des formes urbaines : les bosquets, les haies et les jardins (actuels ou anciens) afin de constituer une trame verte au travers des zones urbanisées ; sensibiliser au sujet de la biodiversité et des modalités de gestion des petits reliquats naturels à travers le règlement et le zonage ;
- Réglementer 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 les zones denses.
- Réduire le cloisonnement des micro-espaces naturels.

e. Energie renouvelable

- Soutenir la production d'énergie renouvelable à différentes échelles.

f. Paysages : des patrimoines à soigner

- Le village de San Gavino :
 - Encourager le maintien des vergers et jardins, et pourquoi pas engager un maraîcher communal pour un regroupement des parcelles villageoises ?
 - La traversée du village est à apaiser (donner une identité de village au tracé routier ; inviter à réduire sa vitesse), et arborer.



- La place de l'église, en marge de la traversée du village est à valoriser. L'interaction avec la campagne environnante que le tour de l'église propose est un élément paysagé à soigner.
- Les venelles et escaliers qui circulent entre espaces publics et privés et permettent de réaliser une boucle piétonne à l'intérieur du village sont un atout à valoriser.



o Les routes

- Les paysages routiers de la montagne sont riches de paysages grandioses dont il faut prendre soin (pas de déchetterie sauvage), encourager pédagogiquement le compostage et le recyclage des déchets en saison touristique.
- La route du piémont forme un balcon sur le paysage de la plaine. Affirmer son caractère multimodale (vélos), et de découverte des paysages semble judicieux.
- La territoriale 10 forme un paysage fonctionnel (vitesse, publicité...) en mutation où les bâtiments d'activités se construisent de manière unitaire et disparate au sein du rideau arboré. Une réflexion sur la mise en cohérence de l'architecture et de l'insertion paysagère de ses bâtiments d'activité pourrait être menée.



Paysage routier de la RT

- -Les hangars agricoles
 - Intégrer les bâtiments agricoles dans les perceptions lointaines du paysage
 - Soigner l'aspect des exploitations agricoles (proche)

- –Les Hameaux traditionnels du piémont
 - A la jointure entre la plaine et les versants du piémont, s'implante les 3 hameaux historiques d'Arragio, Gialla et Ribba. La présence d'une architecture traditionnelle et d'un petit patrimoine (murs en pierre, chapelle, oliviers centenaire...) et d'un aménagement ancien (route étroite, façade sur rue...) est à préserver, encourager, reproduire voire protéger pour conserver l'identité paysagère des hameaux.



Les murs en pierre présents de chaque côté de la route à Arragio donnent une identité à l'espace public habité et invite naturellement à ralentir.

- Le cœur des hameaux peut être renforcé par l'aménagement de placette, une distinction dans les revêtements de la voirie, l'identification d'une vue panoramique, la plantation d'un arbre remarquable... Dans cette même optique, l'installation de petits commerces de proximité et de services renforcent la vie locale.



Une placette arborée de qualité a été aménagée à Gialla en redonnant vie aux anciennes restanques et petit patrimoine présent.



L'école de Gialla est un lieu de vie quotidien dont les espaces publics et les abords pourraient être améliorés pour favoriser les échanges entre parents, les retrouvailles des enfants, à l'ombre des arbres...

-Les clôtures participent de la qualité des espaces publics. Le choix d'une clôture simple à caractère agricole sera privilégié pour les propriétés en limite du hameau, tandis qu'au centre du noyau bâti, les murs en pierre sèche forment un petit patrimoine à conserver.



Clôture récente qui s'intègre bien dans le paysage



Les couleurs et les clôtures trop claires ne s'intègrent pas bien dans le paysage.



Exemple de voie partagée vélo et voiture de campagne.



Identifier la traversée des cœurs de hameaux.



Des placettes de villages simples à caractère rural.

- Les paysages habités de la plaine
 - Une urbanisation diffuse et ancienne mite les paysages du piémont et de la plaine. Le long de la route du piémont, elle tend à faire se rejoindre les hameaux habités de Gialla, Ribba et Arraggio. Au sein de la plaine, l'urbanisation s'implante sous forme d'îlot de parcelles individuelles avec maison de plain-pied qui consomme de l'espace et ne répondent pas aux exigences de sécurité incendie. Ce mode d'urbanisation diffuse ne favorise pas les échanges sociaux entre les habitants.
 - Encourager le regroupement des habitations en continuité des hameaux existants et sous la forme d'opération d'aménagement concertée qui s'intègre dans le paysage : éco-quartier, lotissement qui prend en compte la notion d'espaces communs, et de paysage et de densité des habitations.
 - Les limites de parcelle forment bien souvent un paysage individuel marqué par les clôtures hautes et disparates. L'espace de la rue perd de son charme et devient uniquement fonctionnel.



Les interfaces public/privé à soigner

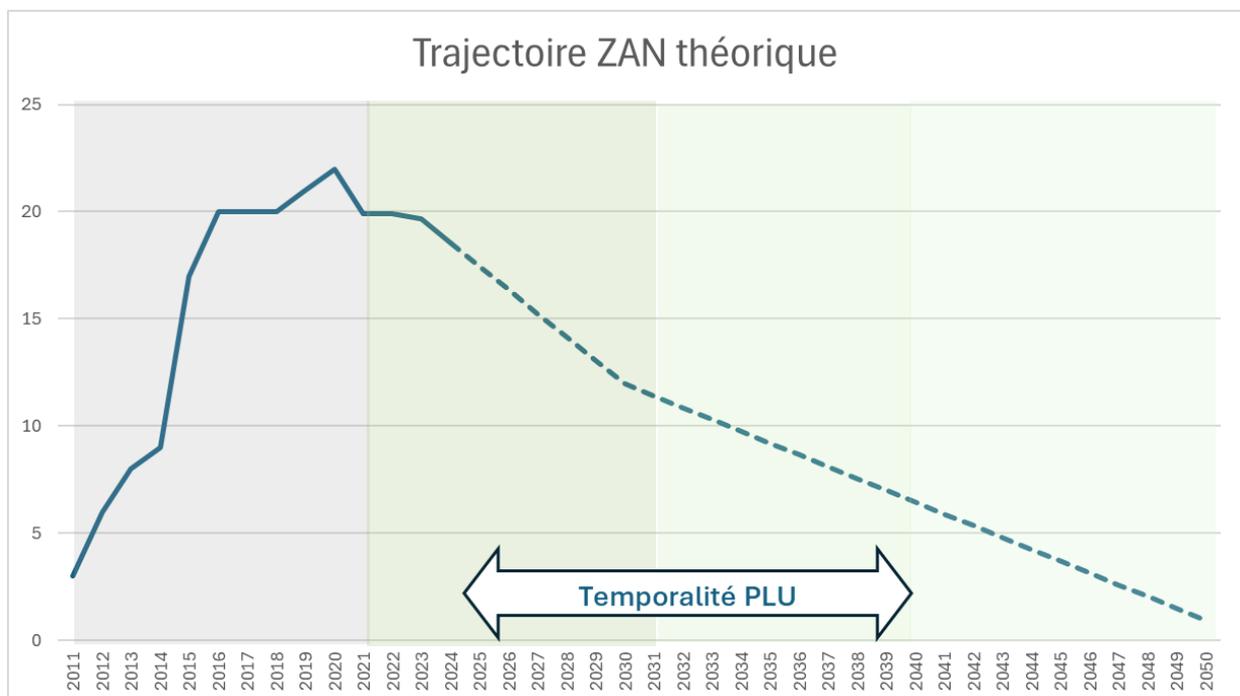


- Les sentiers de randonnées
 - Au sein de la plaine, penser les sentiers en réseaux (boucle) afin de rejoindre les hameaux et les routes existantes afin de renforcer les usages locaux du quotidien autre que la voiture.
 - Ombrager les sentiers de plaine.

- L'espace très touristiques de la cascade de Piscia di Gallu
 - La sur fréquentation saisonnière est à encadrée afin de ne pas nuire voir dégradé la qualité des paysages remarquables. La gestion des déchets est importante sur ces sites sensibles.
 - Diversifier l'offre touristique pourrait permettre de désengorger ce site trop fréquenté en saison : les sentiers de randonnées qui mènent aux hameaux de Gualdaricciu et Giglio proposent du calme et de la fraîcheur tout au long de l'été.

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

La trajectoire ZAN fixée par la loi climat et résilience de 2021 sera respectée. Le bilan de la consommation du 01/01/2011 au 31/12/2020 est de 16 ha. La trajectoire théorique est explicitée par le graphique ci-après.



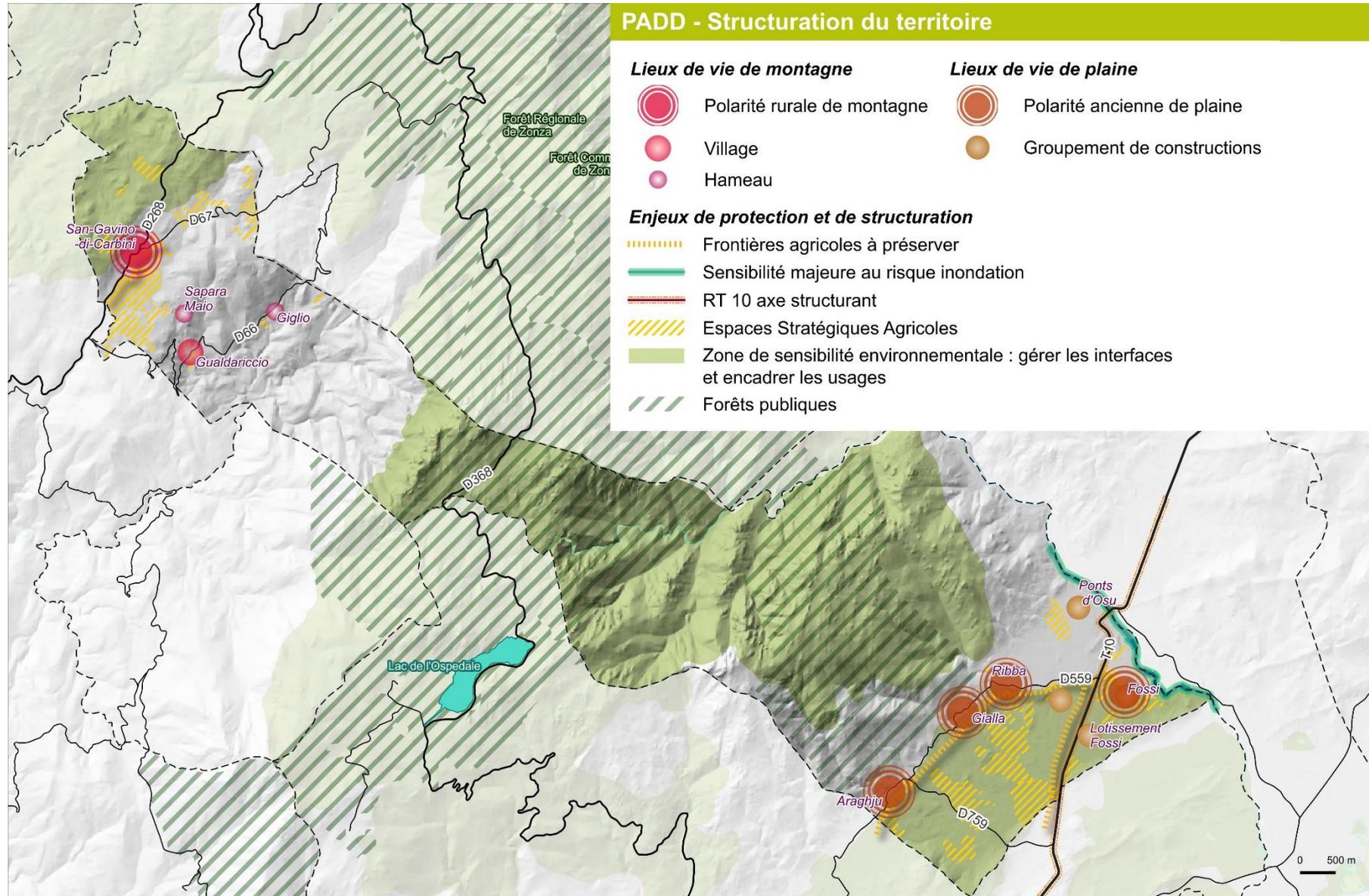
a. Densifier de manière maîtrisée et dans le respect de l'identité des lieux

- Identifier les parcelles potentiellement constructibles au sein des formes urbaines identifiées ;
- 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.
- Engager une réflexion sur la récupération des biens vacants afin de doter la commune d'un patrimoine bâti au service de son projet de territoire.

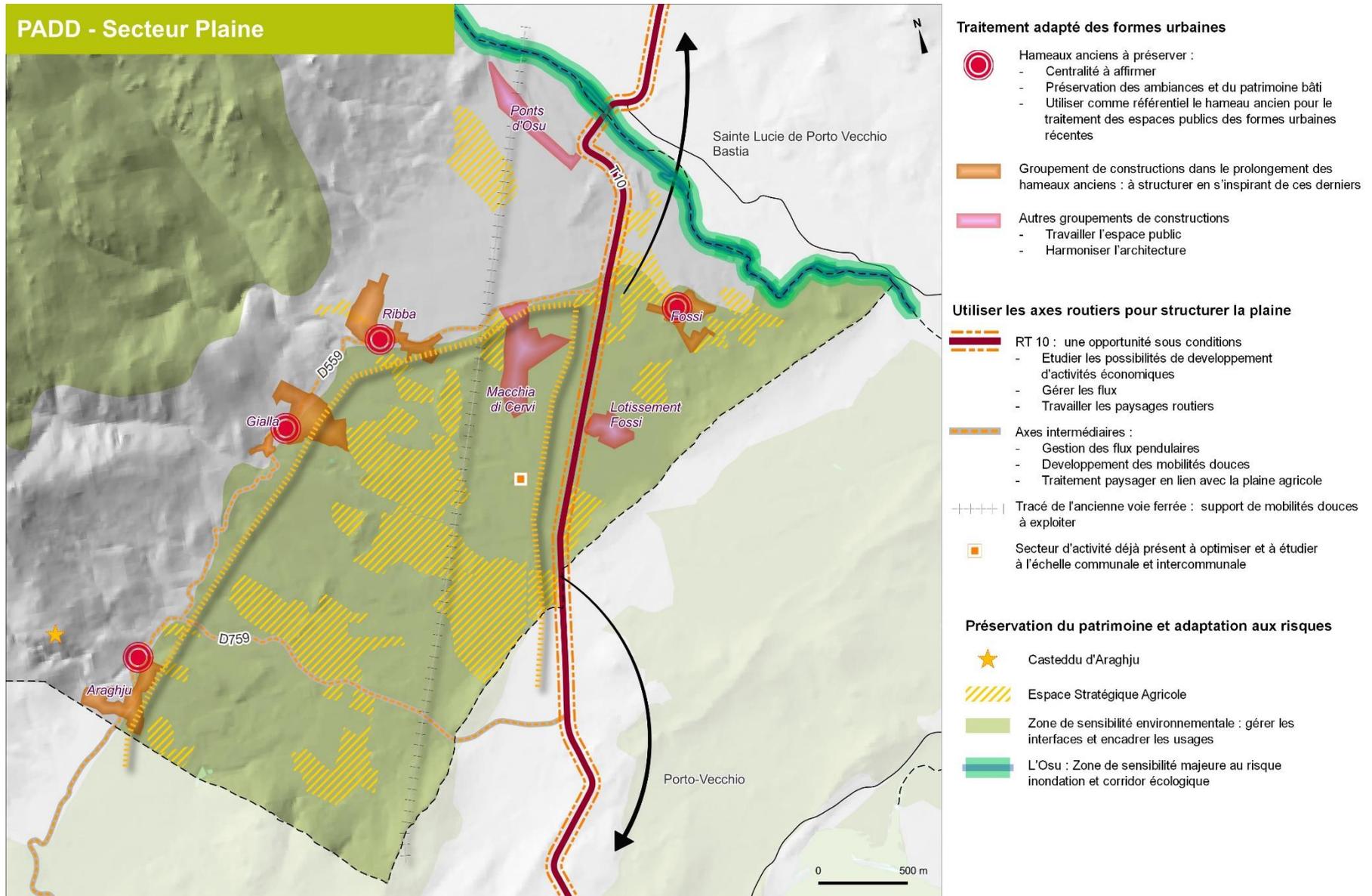
b. Entreprendre des extensions urbaines suivant un habitat compact et organisé

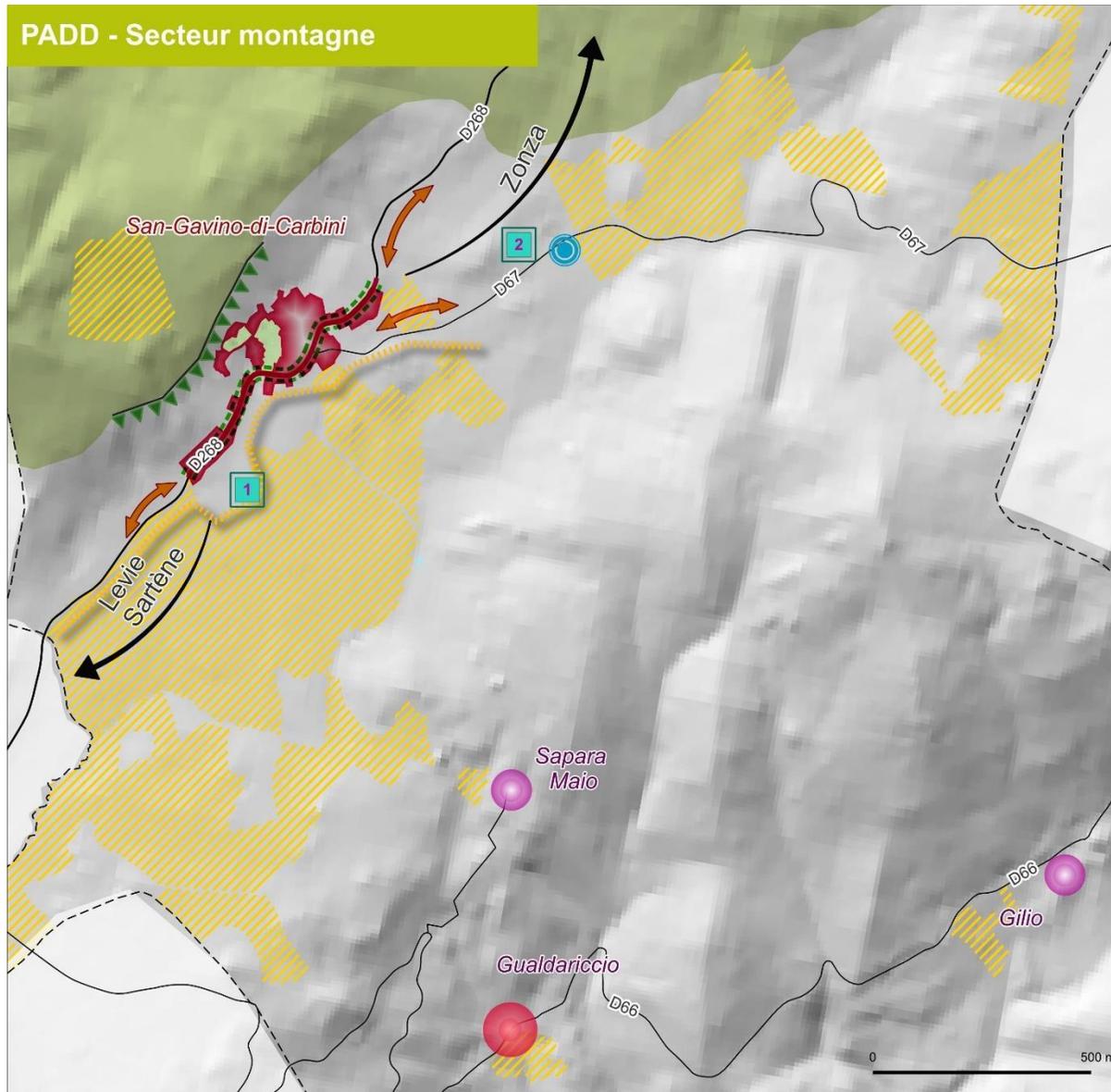
- Avoir une vision d'ensemble sur les secteurs périphériques pour penser leur connexion avec les noyaux anciens afin de créer de véritables quartiers de vie ;
- Pour l'habitat collectif et groupé : s'inspirer des maisons des villages et hameaux ;
- Pour l'habitat individuel : augmenter les densités moyennes observées.

5/ Cartes de synthèse



BD TOPO - IGN©, Urba Corse, 2024





BD TOPO - IGN©, Urba Corse, 2024

San Gavino un bourg rural à conforter

-  Limite du bourg :
 - Travail sur le parc de logement
 - Traitement soigné de l'espace public
 - Renforcement des services et activités
 - Soigner les entrées de bourg
-  Secteurs d'aménagement clés
 - 1 : L'église, abords et accès
 - 2 : Le théâtre de verdure
-  Stade et camping à valoriser
-  Sens d'extension privilégié
-  Jardins et espaces naturels au coeur du village: à préserver
-  Alignement à la RD 268 à conserver

Des lieux de vie anciens à ne pas sous estimer

-  Village : Extension maîtrisée dans le site accompagnant le renforcement de ses fonctions
-  Hameau : Maitriser l'évoution qualitative des hameaux traditionnels

Des enjeux de protections

-  Limites du plateau agricole : Lisière sensible
-  Espace Stratégique Agricole
-  Zone de sensibilité environnementale : gérer les interfaces et encadrer les usages
-  Lisière forestière et limite altimétrique à prendre en compte