Cuttoli-Corticchiato – Corse du Sud

PAYSAGES

Notes et recommandations

P.L.U approuvé par délibération du Conseil Municipal le……

Plan Local d'Urbanisme

Paysages

"Il n'est pas question de beauté ou de laideur mais de confort ou d'inconfort visuel"

Harmonie conseil –Développement Local BP 27 20166 Porticcio
Tel/Fax 04 95 25 45 76 c.harmonie@voila.fr

Sommaire

I. Cuttoli-Corticchiato dans le grand paysage du golfe et de la vallée de la Gravona 4

II. L'évolution contemporaine de l'urbanisation au cœur de la problématique paysagère 8

A- La plaine de Cuttoli : quels paysages périurbains? 10

1) Les indices d'une identité agricole.... Dans un espace à vocation périurbaine 10
2) La plaine est un espace naturel de qualité La couverture végétale comme vecteur d'intégration d'une urbanisation récente.....13
3) Les lignes de forces du relief : des limites altimétriques pour une bonne lecture du paysage 15

B- Le village et Pedi Morella 16

1) Cuttoli-Corticchiato 16
2) Pedi- Morella 18
3) Des tendances d'évolution qui fragilisent la qualité paysagère du village et de Pedi Morella 20

III. Les choix d'aménagement d'aujourd'hui pour le paysage de demain 23

A- Orientations générales.....24

B- Recommandations 25

1) le domaine public : vitrine et lien logique visuel 25
2) Les actions sur le domaine privé 27
3) Comment préserver la qualité de l'ensemble bâti existant?.....29
4) Pedi Morella : un projet de lotissement communal à intégrer dans le site 32

Bibliographie 34

I. Cuttoli-Corticchiato dans le grand paysage du golfe d'Ajaccio et de la vallée de la Gravona

Commune du bassin de vie d'Ajaccio, Cuttoli-Corticchiato s'étend sur les versants nord de la vallée de la Gravona, du lit de la rivière jusqu'aux sommets du massif Aragnascu.

Le diagnostic paysager de la Corse du Sud élaboré par les services de la DDE 2A inscrit la commune dans :

- L'ensemble paysager d'Ajaccio
- L'unité paysagère de la Gravona
- La sous-unité de la moyenne vallée de la Gravona

Cuttoli-Corticchiato : une place discrète dans le grand paysage du golfe

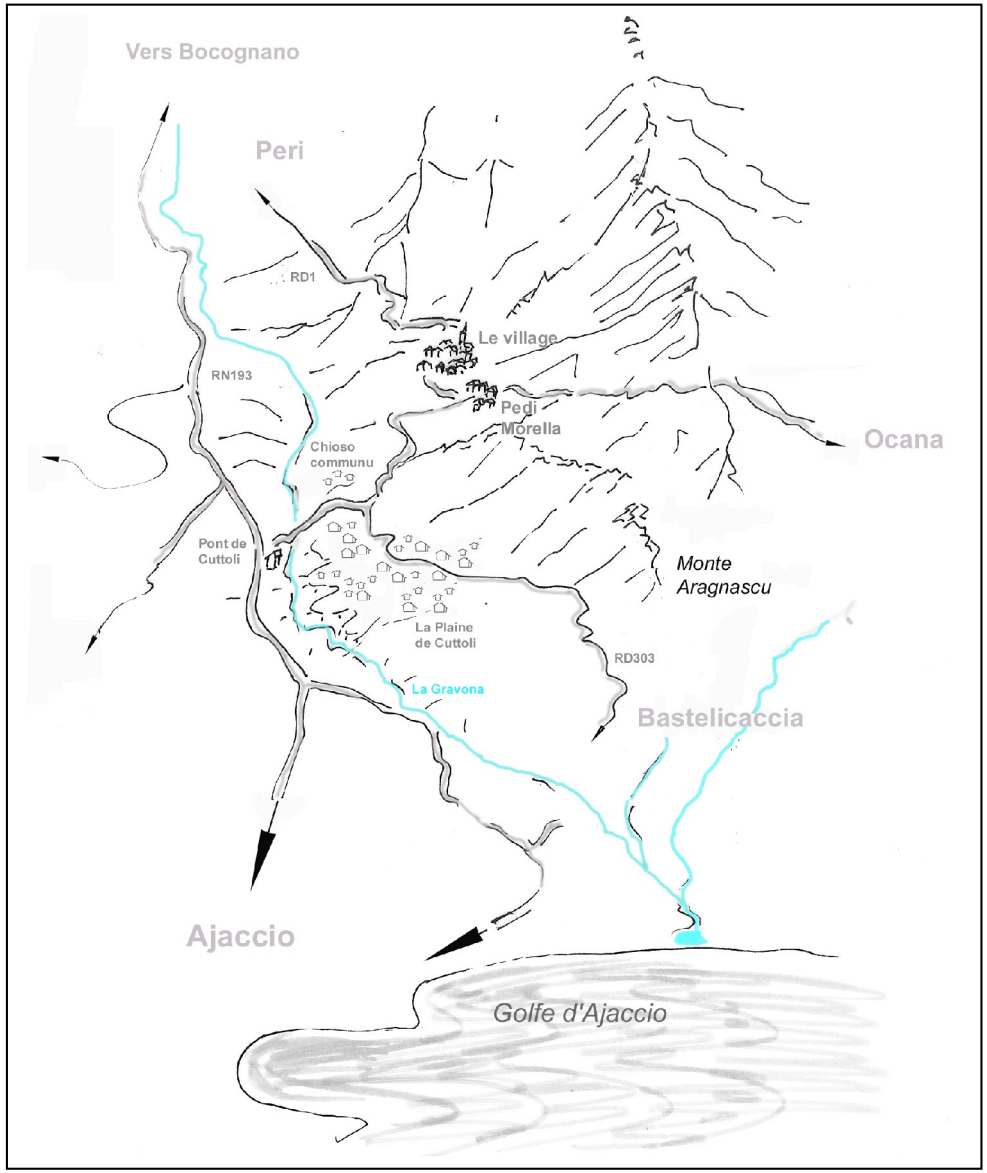


Planche n°1

Dans l'ensemble géographique du golfe d'Ajaccio, très caractéristique, Cuttoli-Corticchiato apparaît en retrait. Son relief offre toutefois un des repères symboliques du fond de scène du Golfe avec **le Monte Aragnascu** à 888 m. d'altitude. Celui-ci domine les plaines de La Gravona et du Prunelli tout en marquant la transition entre les deux vallées.

Le territoire de Cuttoli-Corticchiato s'étend du lit de la Gravona jusqu'aux crêtes du massif de l'Aragnascu et de la Punta San Petru, sur les versants ubacs. La transition entre la plaine vallonnée et les piémonts pentus où alternent quelques affluents de la Gravona, est brusque. Le village et ses hameaux restent en arrière-plan, peu visibles de la vallée car protégés par la crête de Punta Castellare-Monte Maio. Pedi Morella se situe en contre bas du Col de San Petru dans le fond de la petite vallée de la Cicciara.

Fiche Grd paysage 1 PSD
Planche n°2

II. L'évolution contemporaine de l'urbanisation au cœur de la problématique paysagère.

Les dynamiques de périurbanisation et le contexte foncier local rendent l'arrière-pays ajaccien attractif. Les versants ubacs de la vallée entre Bastelicaccia et Peri sont sous l'emprise de **l'urbanisation contemporaine "galopante"** et consommatrice d'espace. La "plaine" de Cuttoli est concernée au premier rang par ce phénomène sur des espaces qui ont longtemps conservé leur vocation agricole et naturelle.

Contrairement aux noyaux denses des hameaux traditionnels inscrits harmonieusement dans le relief, l'urbanisation de la plaine s'implante dans l'espace suivant d'autres logiques :

- individualisation de l'espace vécu
- consommation d'espace au détriment des équilibres
- adaptation du site support au projet
- faible degré d'imprégnation des ambiances et des éléments environnants dans la conception du projet nouveau

La nappe urbaine s'étale sur des espaces naturels de plus ou moins grande qualité et sont à la lisière des exploitations agricoles. Les interfaces sont donc de plus en plus floues : la lisibilité du grand paysage se perd et les ambiances locales tendent à se banaliser dans ce contexte de périurbanisation.

Les données techniques telles les conditions de traitement des eaux usées participent indirectement à la construction du paysage contemporain : dans la plaine l'absence de station d'épuration et les contraintes géologiques (marnes) imposent des parcelles de très grandes tailles. En zone urbanisée, elles induisent donc un maillage très lâche et une forte consommation d'espace.

Le village de Cuttoli-Corticchiato scindé en trois noyaux (Casamariccio, Cuttoli et Corticchiato) a conservé une belle unité mise en scène par un environnement naturel et agricole. Le hameau de Pedi Morella au col de San Petru est plus exposé à une évolution moderne avec une zone d'habitat diffus contemporain en amont du hameau ancien et dans sa périphérie. Dans l'ensemble, les vieilles bâtisses ont été rénovées ou restaurées.

A- La plaine de Cuttoli : quel paysage périurbain?

1- Les Indices d'une identité agricole ...

- Les vergers d'agrumes, d'amandiers, d'oliviers
- Les pâturages sur les piémonts
- Les murettes en pierres et restanques
- Les bâtisses traditionnelles en granite
- Les bergeries et fours à pain

Cuttoli-Corticchiato était une commune agricole : la plaine constituait une zone riche et favorable contrairement aux piémonts abrupts et difficiles (anciens communaux). Cette appropriation extrême de l'espace a laissé des indices visuels si bien que ponctuellement on peut imager ce que furent ces versants exploités.

Amandiers et pâturages : un espace agricole géré

...dans un espace à vocation périurbaine.

Si la déprise et la productivité ont laissé place au maquis et à la friche sur les piémonts, sur la plaine cet héritage perdure d'une part par le maintien de quelques exploitations agricoles et ressort d'autre part avec l'urbanisation : les murets en pierres sèches sont repris dans les clôtures ou conservés dans les jardins.

D'importants espaces conservent leur vocation agricole initiale et participent au maintien d'un paysage diversifié et joue un rôle dans la gestion des espaces naturels sensibles aux incendies. Avec la périurbanisation, les limites entre chaque type d'espace sont de moins en moins bien définies. Cette imbrication explique entre autre la pression qui s'exerce sur les terrains agricoles et naturels lors des choix d'urbanisation.

La problématique est centrée sur le nouveau rôle de l'agriculture dans un espace à vocation périurbaine.

L'enjeu : maintenir des équilibres fonctionnels et visuels.

CALQUE DESSIN
Planche 3

2- La plaine est un espace naturel de qualité ...

La plaine est couverte sur les terrasses alluvilaes et les petites vallées affluentes à la Gravona par des boisements évolués de chênes verts et lièges, classés. Ils constituent avec le relief une coupure nette dans l'évolution de la nappe urbaine et marquent nettement le lit de la Gravona comme espace naturel à l'échelle de la vallée.

Ces boisements participent dans le paysage de la Gravona à l'intégration de la nappe bâtie. La RN193, principal vecteur de découverte se situe en contre bas des terrasses alluviales : la couverture végétale joue un rôle d'écran avec la "plaine" de Cuttoli. **(planche n° 4)**
Il est difficile de deviner l'emprise réelle de l'urbanisation sur ce secteur. L'arrière plan s'impose dans le paysage.

La couverture végétale comme vecteur d'intégration d'une urbanisation récente.

Les boisements se retrouvent également sur des zones urbanisées : des éléments remarquables ponctuent ci et là les carrefours et les bords de chaussée et ornent également les espaces privatifs au sein même des jardins. Leur entretien participe à une meilleure intégration du bâti neuf dans le site en atténuant les impacts visuels des terrassements par exemple et en maintenant une unité dans la texture du site.

La végétation du site support comme vecteur d'intégration du bâti dans le paysage

Arrière plan proche et éloigné : piémonts naturels (maquis) et agricoles (Sarrola-Carcopino)

Plan intermédiaire : habitat

Premier plan végétal yeuseraie et suberaie

Contre exemple d'une urbanisation sur terrain nu : l'impact des terrassements est très net et la végétation du site ne permettra pas une insertion rapide de celle-ci.

Commune de Peri

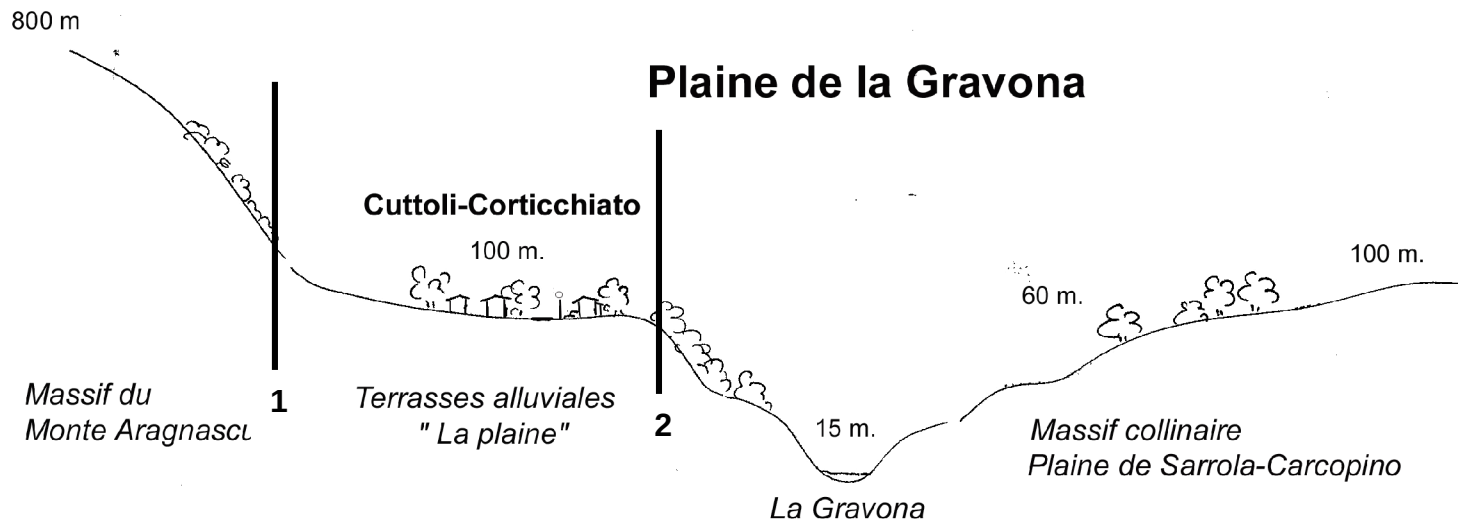
Planche n°4

3- Le respect des lignes de forces du relief : une bonne lecture du paysage

La topographie joue un rôle essentiel dans le dessin paysager : le respect de ses contraintes ont donné lieu à une urbanisation à faible impact visuel dans la vallée car située sur les terrasses alluviales boisées. Des reliefs plats qui surplombent légèrement l'axe de la RN193, vecteur privilégié de découverte et d'observation du territoire. Cette ligne constitue une limite importante dans l'évolution qualitative du paysage de la vallée : un retrait de la construction est essentielle (schéma ci-dessous 2).

Une avancée de la construction se remarque sur des points surélevés qui induisent des terrassements et excavations jusqu'alors rares. Ce phénomène, récent sur la plaine, laisse entrevoir **la nécessité urgente de définir une limite supérieure d'urbanisation (schéma ci-dessous 1) afin d'éviter une dégradation rapide du paysage**. Des contre exemples sont particulièrement visibles sur les communes limitrophes de Peri et de Bastelicaccia.

Le document d'urbanisme est l'outil de gestion privilégié.



B- Le village et Pedi Morella

Une appropriation ancienne de l'espace à travers l'agriculture

1-Cuttoli-Corticchiato

En retrait du littoral et surplombant la vallée Cuttoli s'est construit sur un replat protégé du massif de San Petru : trois hameaux denses, dont les constructions se calent sur les courbes de niveaux.

La silhouette régulière est en totale harmonie avec l'environnement. Les quartiers plus contemporains épousent le tracé de la route avec une moindre densité.

Quelques bâtiments imposants identifient les hameaux de Cuttoli et de Casamariccio : l'hôtel et le bâtiment communal.

Les environs immédiats du village aménagés en terrasses de cultures ont bien souvent perdu leur vocation mais rappellent le lien étroit des hommes avec la terre. Elles mettent en scène les hameaux car la végétation y est basse et des petites prairies persistent.

L'arrière-plan est constitué d'anciennes châtaigneraies, qui teintent le paysage à l'automne, rompant avec la monochromie du maquis.

Trois points d'appels bâtis de qualité inégale : l'église, l'hôtel et le bâtiment communal.
L'espace public est faiblement caractérisé mais des efforts sont entrepris notamment sur les belvédères.

L'enjeu paysager est étroitement subordonné aux choix d'urbanisation et au règlement : la maîtrise l'extension du village et de l'évolution de son environnement agricole et naturel sont essentiels à la qualité de son unité.

Le caractère traditionnel du village corse :
une structure dense sur un site balcon et protégé

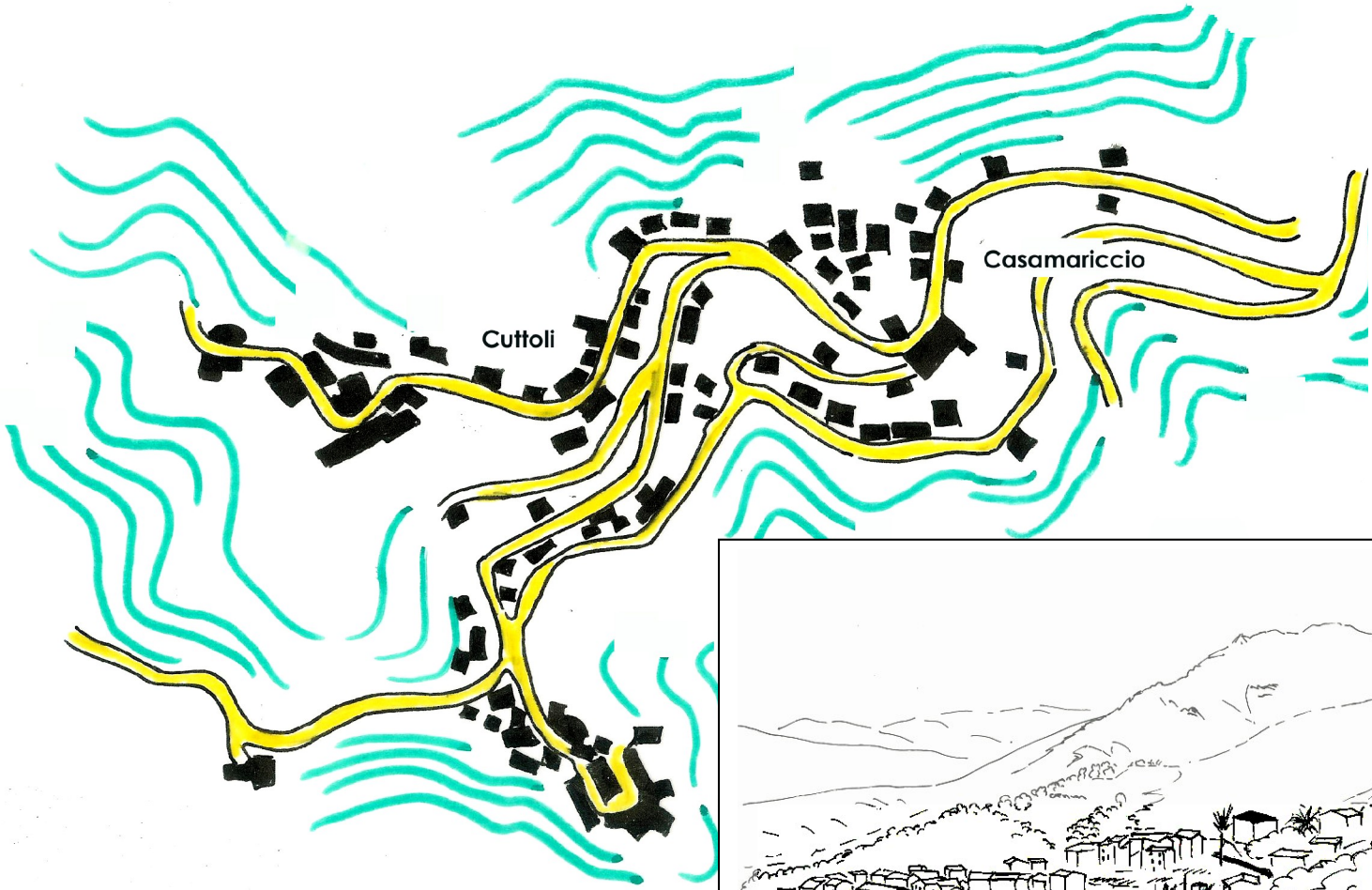


Planche n°5

2- Pedi Morella

Petit hameau dans le vallon de la Cicciara, Pedi Morella se développe en contre bas du col de San Petru. Le hameau s'étale sur les versants anciennement agricoles (terrasses, châtaigneraies, bergeries) : le col marque la limite supérieure.
L'urbanisation se poursuit sur ce versant bien exposé : les terrasses agricoles servent de base d'implantation pour une urbanisation pavillonnaire standardisée.

Les environs immédiats se referment :

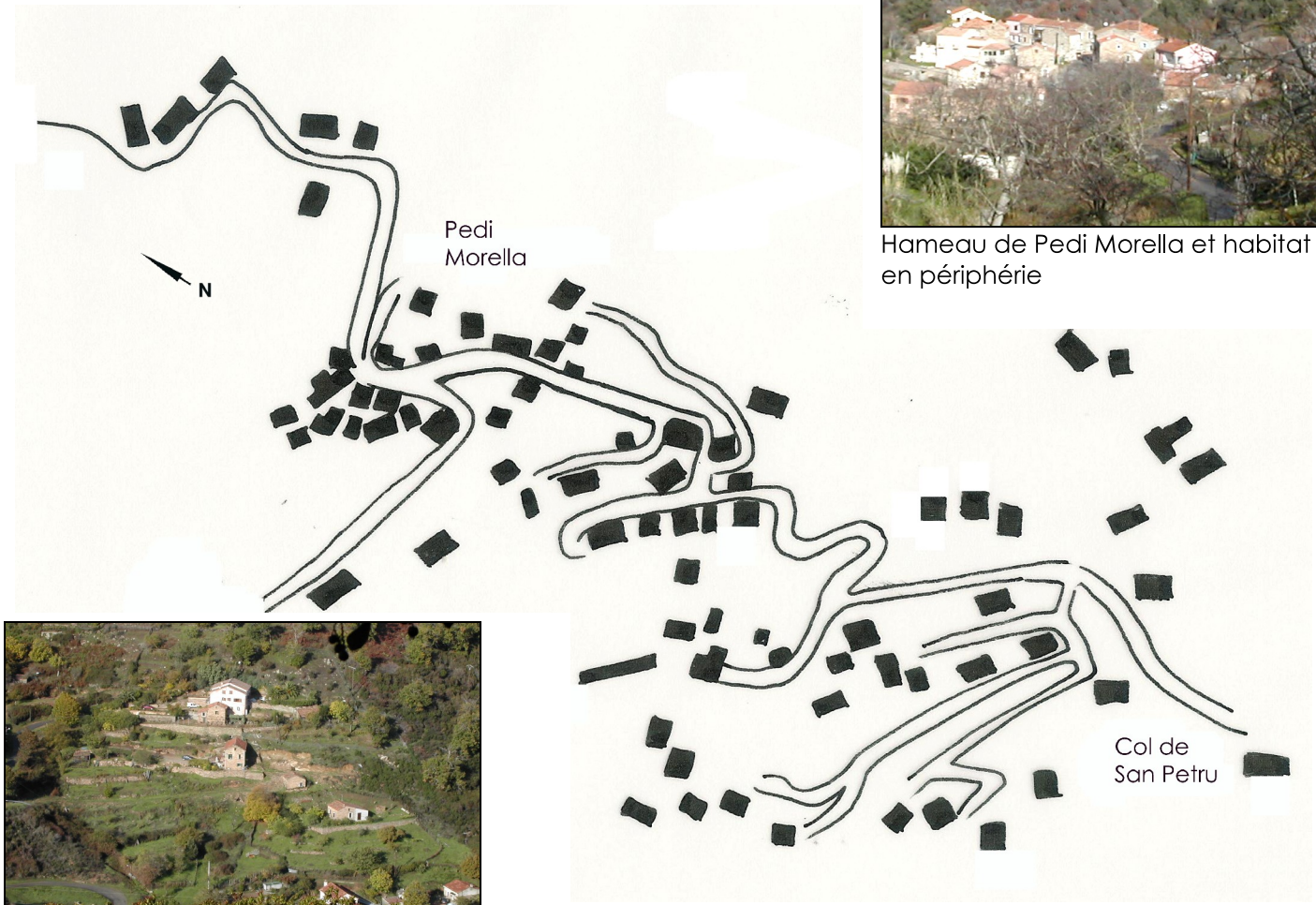
- avancée de la friche dans les sous bois de châtaigneraie,
- fermeture du maquis
- uniformisation de la couverture végétale dans l'ensemble.

Il n' y a pas de points de repères forts dans le paysage bâti hormis l'antenne de télécommunications et le réservoir.

L'espace public est peu aménagé et il n'y a pas véritablement d'espace symbolique structurant.

Un éparpillement de l'aire bâtie au détriment d'une bonne lisibilité

Hameau de Pedi Morella et habitat diffus en périphérie



Habitat agricole isolé et terrasses

Planche n°6

3- Des tendances d'évolution qui fragilisent la qualité paysagère du village et de Pedi Morella

La dégradation de ces deux ensembles bâtis a été amorcée par plusieurs dynamiques :

a) Des extensions en discordance avec l'unité initiale

Les villages corses sont bâtis dans une seule unité, ancrée en parfaite harmonie avec le site support : l'extension de l'aire bâtie à proximité immédiate disloque cette unité initiale d'autant plus que la morphologie contemporaine est en totale contradiction avec les caractéristiques des villages.

b) Les méfaits des rénovations et travaux divers

Les extensions, les nouvelles ouvertures, l'ajout de terrasses, balcons, verandas ou autres formes étrangères à l'architecture du bâti corse ... perturbent les équilibres des pleins et des vides, et sont en discordance avec les volumétries d'origine, modifient la silhouette de l'ensemble bâti.

c) Les effets de la déprise agricole

L'exploitation agricole sous toutes ses formes (châtaigneraie, élevage, jardins familiaux, parcours et vergers) participe à la mise en scène des hameaux de Cuttoli-Corticchiato et Pedi Morella : des espaces gérés et dégagés qui rompent l'uniformité du maquis environnant, qui maintiennent des perspectives ouvertes sur la vallée et ses environs. Bien que l'économie agricole résiste assez bien sur ce secteur, le milieu se referme par l'abandon de certaines pratiques (jardins familiaux) et par l'abandon de certains terrains difficiles. La friche gagne sur les châtaigneraies à la lisière de Pedi Morella. Le paysage s'appauvrit dans ses textures et formes.

Pedi Morella et Col de San Petru : prise de vue de Milancia

Planche n°7

III- Les choix d'aménagement d'aujourd'hui pour le paysage de demain.

PLU et enjeux paysagers
Pourquoi intégrer l'approche paysagère dans le document d'urbanisme?

Le paysage façonné au cours du temps par les diverses pratiques de l'homme sur son espace de vie est un héritage que chaque citoyen va également transmettre : il est en constante mutation et les choix du PLU interfèrent sur son évolution.

L'analyse du paysage permet de considérer les risques de dégradation et d'orienter le zonage afin de **préserver, valoriser, dynamiser tels ou tels aspects du patrimoine paysager**. Un patrimoine vivant dont il ne faut pas ignorer ses fondements fonctionnels tels l'agriculture, l'habitat, ...

Prendre en compte le paysage dans la réflexion d'urbanisme, c'est entreprendre **une démarche collective de sauvegarde du patrimoine mais aussi des activités** qui le modèlent. C'est pourquoi, la commune de Cuttoli-Corticchitao pourrait envisager, parallèlement à son document d'urbanisme, un **Plan paysager sur le secteur de moyenne montagne de Cuttoli-Corticchiato/Pedi Morella intégrant entre autres la gestion agricole et sylvo-pastorale du territoire.**

A- Orientations générales

Le paysage se construit discrètement par la somme des actions individuelles et des actions collectives sur le territoire : chaque propriétaire qui intervient sur sa propriété transforme à une échelle plus ou moins importante le paysage environnant. IL y a donc une responsabilité collective dans la construction ou la préservation d'un paysage de qualité.

A l'échelle locale, les préoccupations diffèrent entre le paysage de la plaine et celui du village :

le paysage urbanisé est à façonner et à identifier dans la plaine par la définition de nouveaux équilibres fonctionnels (agriculture – habitat)

et

il doit être préservé et valorisé sur l'arrière pays par la prise de conscience collective que le village et ses hameaux constituent un patrimoine identitaire fort.

B- Recommandations

1- Le domaine public : vitrine et lien logique visuel

L'espace public est au cœur du cadre de vie et donc du paysage bâti. Il se construit à travers les usages des espaces et des usagers. La commune imagine sont aménagement pour le renforcement des liens sociaux et urbains : la place, la rue, l'aire de jeu...

Dans la plaine où l'urbanisation est rapide et la structure urbaine indéfinie, l'espace public peut consolider cette "urbanité" tout en jouant avec les caractéristiques initiales du site c'est-à-dire espaces agricoles et naturels :

- Aménagements des carrefours : mise en valeur d'un élément ponctuel végétal, minéral ou bâti ou introduction
- Aménagements des abords des voiries : valorisation des repères ponctuels qui permettent d'identifier le quartier ou le secteur et mise en place d'une signalétique de localisation
- Maintien des vergers caractéristiques ou boisements même pour créer des espaces de rencontres
- Choix du mobilier urbain non standardisé : il crée des ambiances qui ne doivent pas être incohérentes avec l'environnement dans lequel il est posé
- Enfouissement simultané des réseaux aériens lors de travaux de voiries ou de réseaux AEP, assainissement.

La voirie : vecteur de découverte du paysage

Sur la plaine, la route fait découvrir le paysage à l'échelle petite échelle, des ambiances ... contrairement à la route en corniche qui dessert le village. Celle-ci offre de très belles perspectives sur la vallée et les grands massifs de l'arrière-pays corse.

Voiries de desserte : les ambiances agricoles et naturelles (photo de gauche) disparaissent progressivement avec les clôtures, les réseaux aériens, l'avancée de la friche (photo de droite).

2- Les actions sur le domaine privé

Sur le village et les hameaux, la dégradation du paysage bâti se dessine généralement avec les travaux de rénovation et d'extension.

S'il y a des nécessités fonctionnelles, des choix peuvent être mieux orientés afin de réduire les effets négatifs sur un ensemble qui dépasse la sphère privative : l'objectif est de préserver les équilibres visuels.

Quelques notions de principes :

- Préserver les façades principales
- Utiliser des matériaux et des teintes similaires à celles d'origine ou environnantes
- Conserver une homogénéité dans le style des ouvertures
- Conserver les pentes des toitures et la même orientation pour les extensions
- Evaluer l'impact des travaux à l'échelle du village et du quartier

Dans la plaine, le paysage se construira si le site support est appréhendé et valorisé à toutes les échelles :

Au niveau parcellaire quelques recommandations :

- Adapter le projet au faciès du terrain et non l'inverse afin d'éviter terrassements et excavations ostentatoires et coûteux
- Valoriser les éléments in situ : murettes anciennes, fours, couvertures végétales, amas rocheux...qui permettent de conserver l'intérêt du site et de mieux insérer le bâti nouveau dans la l'environnement immédiat.
- Evaluer l'impact du bâti dans le grand paysage
- Ne pas négliger les limites séparatives avec le domaine public (enduis, plantations en bordure...) et respecter des distances avec la voie publique.
- Conserver les alignements ou les retraits imposés par le règlement qui organise indirectement la construction de l'espace communautaire.
- Les interfaces public/privé ne doivent pas être négligées car elles constituent une partie de la vitrine paysagère de la commune.

De manière générale,

- Se tenir strictement au règlement du PLU qui est étudié pour favoriser l'émergence d'un lieu de vie agréable et fonctionnel dans l'intérêt collectif.

Points particuliers

Les équipements de télécommunication causent un impact visuel fort car essentiellement de teintes claires (blanc). Aujourd'hui il est possible de demander des paraboles et antennes de teintes foncées qui s'insèrent mieux du point de vue paysager : marron, noire ou verte

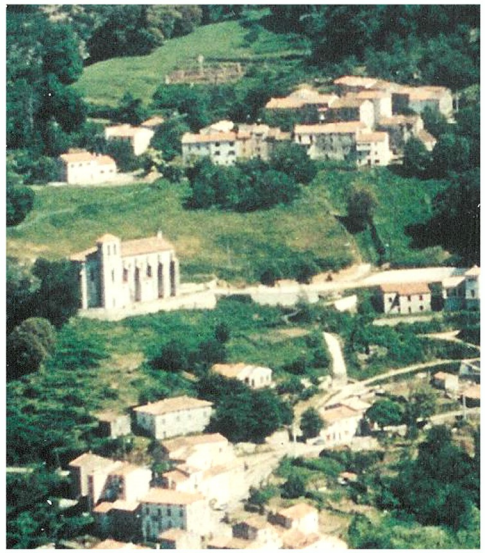
3- Comment préserver la qualité de l'ensemble bâti existant ?

- **Maintenir les mises en scène des éléments symboliques naturels ou bâtis**

Exemple : l'église de Cuttoli-Corticchiato

C'est un bâtiment imposant dans un écrin de verdure dont la silhouette est mise en valeur par des arrière et avant plan dégagés et naturels. (photo de gauche)

Une extension hypothétique de l'urbanisation en arrière plan viendrait rompre les équilibres visuels et le bâtiment perdrait de sa force dans le paysage. (photo de droite)

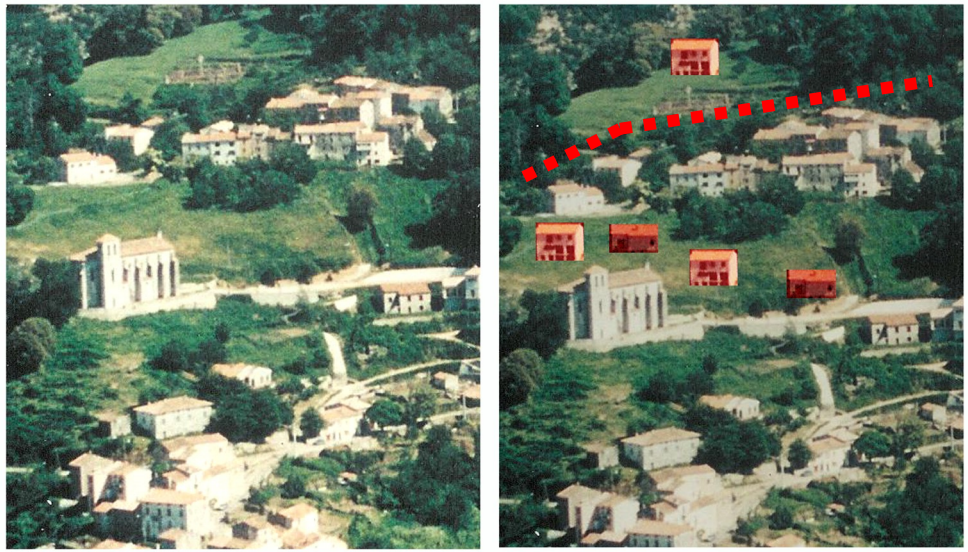


- **Définir des seuils de constructibilité dans les proches environs des unités denses**

La photo ci-dessous montre sur les parties haute et basse deux hameaux de structure dense et l'église en position intermédiaire : chaque ensemble est bien distinct avec des limites bien définies dans l'espace. (photo de gauche)

Une urbanisation nouvelle (photo de droite) non organisée, sans alignement, de faible densité dans les environs immédiats de l'église troublent la lisibilité de la précédente et les noyaux anciens perdent de leur force.

Dans ce cas de figure, il est souhaitable de préserver les éléments bâtis anciens et certains espaces ouverts de toute urbanisation moderne au titre du paysage (loi Urbanisme – habitat) sinon d'imposer à travers le règlement des contraintes architecturales et d'implantation du bâti, "sévères".



Limite supérieure d'urbanisation

- **Pérenniser les activités agricoles et plus particulièrement aux environs immédiats du village et Pedi Morella**

Les activités agricoles assurent la gestion des espaces en lisière du village et des hameaux, affirment l'ambiance accueillante du village, la qualité du cadre de vie et jouent également un rôle essentiel dans la prévention des risques d'incendies à proximité des espaces habités.

Espace agricole géré : châtaigneraie exploité.
Bergerie
Espace ouvert, contrastes chromatiques et des textures

Photo

Disparition des activités agricoles : fermeture de la couverture végétale, disparition du patrimoine vernaculaire et accroissement du risque incendie.

Arrière plan moins valorisant pour le village par l'uniformisation des textures et l'homogénéisation des teintes . .

Photomontage

4- Pedi Morella : un projet de lotissement communal à intégrer dans le site

Le document "Insertion paysagère du lotissement en Corse du Sud apporte de nombreux conseils ; quelques citations sont ici reprises :

Si dans son principe le lotissement permet de créer des espaces urbains dense et continus, il faut bien admettre que depuis plusieurs décennies, cette pratique sert presque exclusivement à créer des formes d'urbanisation diffuse.
C'est donc un instrument de dissémination du bâti, souvent cause de deux désordres majeurs :

- La désagrégation du corps social
- La pollution visuelle de l'espace

Le lotissement est un lieu de vie de proximité, inscrit ou à inscrire dans une organisation spatiale plus ample : ville, village, unité de site.

La qualité d'un lotissement n'est pas liée aux moyens mis en œuvre, mais

- Au choix d'implantation
- A la prise en compte des éléments préexistants et du relief
- A l'harmonisation du caractère des ouvrages
- A l'échelle
- A la hiérarchisation des espaces

Une route moins large, sans trottoirs systématiques, des clôtures peu visibles, un éclairage moins intense…contribuent à une meilleure intégration paysagères et à une meilleure qualité de vie.

Un site initial avec une âme et un environnement spécifique est potentiellement plus propice à l'intégration d'un lotissement à condition de "composer avec".
Le site doit déterminer le parti d'aménagement et non l'inverse.

Concernant l'insertion paysagère du lotissement communal dans le site du Col de San Petru, il faut retenir pour sa conception les recommandations générales et plusieurs points particuliers :

- le col doit rester dégagé et marquer la limite supérieure du projet
- les châtaigniers ou autres essences de grande taille doivent être conservés : l'introduction d'espèces exotiques (famille des palmiers...) et des espèces dites "urbaines" doivent être interdites ou limitées.
- les terrasses en pierres sèches comme élément de soutènement et comme élément identitaire
- construire un point de rencontre au col de San Petru pour favoriser le lien social et construire un "véritable quartier"

Le cahier des charges devra être vigilent quant à l'implantation et les caractéristiques architecturales et techniques des bâtiments, à la place des espaces verts et des stationnements ....Il faut tendre vers un espace de qualité qui efface les tendances actuelles de standardisation des lotissements.

BIBLIOGRAPHIE

Une bibliographie est mise à disposition par les services de la DDE et apporte des analyses intéressantes pour tous les porteurs de projets et acteurs du territoire.

- Insertion paysagère du lotissement en Corse du Sud Approche méthodologique
  Diagnostic Paysager de la Corse du Sud
- Pentes et Horizons du Golfe d'Ajaccio (en cours)

Autres :

- Paysages bâtis en Corse- La Marge édition (Jacques Poncin)

Ce document à été crée avec Win2pdf disponible à http://www.win2pdf.com/fr
La version non enregistrée de Win2pdf est uniquement pour évaluation ou à usage non commercial.