

Corse-du-Sud

CUTTOLI-CORTICCHIATO

CUTOLI E CURTICHJATU



↳ RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

Modification du règlement

*Suppression de la règle relative à
l'interdiction de construire sur des pentes de +15%*

*PLU approuvé le 13/10/2006
Arrêté de prescription 31/10/2024
Approuvée le 21/07/2025*



SOMMAIRE

1-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS	3
2-PRESENTATION SYNOPTIQUE DU TERRITOIRE	5
3- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	6
4- IMPACTS DE L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME	7
5-ELEMENTS DE CONCLUSION	13

1-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

1.1 La procédure MS2

Article L153-45						
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 , et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28 , la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.						
N°	PIECES	Approb PLU	Approb MS	Modification simplifiée 1	Modification simplifiée 2	Modification simplifiée 3
				Erreurs matérielles	Supprimer l'interdiction de construire au-delà de 15% de pentes	Supprimer les seuils de parcelle pour l'assainissement individuel
1	Rapport de présentation Etat des lieux	13/10/2006				
2	Evaluation environnementale	13/10/2006				
3	PADD	13/10/2006				
4	OAP	13/10/2006				
5	<i>Règlement des zones</i>	<i>13/10/2006</i>	<i>07/2025</i>	<i>En cours</i>	<i>Toutes les zones U et AU</i>	<i>Toutes les zones</i>
6	Plans de zonage	13/10/2006				
7	CTPENAF	13/10/2006				
8	Espaces réservés	13/10/2006				
9	Annexes sanitaires et servitudes	13/10/2006				

Le règlement est modifié au niveau de toutes les zones concernées par la règle qui interdit la constructibilité pour les terrains présentant une pente supérieure à 15%. Toutes les zones de types U et AU sont concernées tout comme plusieurs articles du règlement.

1.2 Les motifs

La commune de Cuttoli-Corticchiato a procédé à l'approbation du PLU en date du 13/10/2006.

Considérant qu'il y a lieu de prescrire une modification simplifiée n°2 du P.L.U. pour supprimer les mentions qui limitent la constructibilité des parcelles ayant plus de 15% de pentes dans l'ensemble du territoire. Cette règle malgré qu'elle ait été validée en 2006 lors de la procédure d'élaboration du premier PLU, produit une contradiction entre les plans de zonage et le règlement. Cette situation fragilise l'instruction des autorisations d'urbanisme et crée des incertitudes qu'il convient de lever.

Depuis l'approbation du PADDUC, elle pointe aussi un esprit contraire à la protection des terres agricoles, axe majeur du PADDUC approuvé en 2015. En effet, ces parcelles de moins de 15% de pente sont situées essentiellement en plaine, espace de prédilection pour la production agricole grâce la profondeur des sols limoneux et le réseau d'irrigation. Toutefois, cette procédure ne vise pas à retirer les ESA des zones U et AU du PLU approuvé.

Pour sécuriser l'instruction, cette règle doit être simplement supprimée mais la présente procédure ne peut intervenir au niveau du zonage pour modifier le zonage. La mise en compatibilité avec le PADDUC demandera une révision générale.

Ainsi, par arrêté municipal MA-ARR-2024-099 du 31/10/2024, le conseil municipal a prescrit la procédure de modification simplifiée.

La commune de Cuttoli-Corticchiato regroupe un territoire dont la géographie offre une grande diversité entre plaine, piémonts et montagne. Déjà au moment de l'élaboration du PLU, la plaine agricole et les piémonts sont déjà très convoités. L'absence de document d'urbanisme efficient provoque une urbanisation désordonnée qui progressivement bouleverse le paysage.

Depuis, un PLU a été adopté depuis le 13/10/2006, il a permis de limiter le mitage. Des raisons multiples (enrochements et remblais importants parfois plus hauts que le faitage même des constructions, la nécessité de réaliser des voies d'accès en lacets... ainsi que les surcoûts liés à ces contraintes) ont poussé les rédacteurs du PLU à limiter les constructions à des parcelles dont la pente est inférieure à 15%. Cette règle a été validée unanimement mais l'application prolongée montre qu'elle a un effet peu probant en termes de paysages et constitue un frein d'utilisation de ces parcelles alors qu'elles sont inscrites en zones urbaines.

Lors de la révision, le zonage sera questionné au regard de la mise en compatibilité avec les ESA du PADDUC ce qui imposera de réduire les zones constructibles sur les terrains de moins de 15%, soit l'inverse de ce qui est préconisé indirectement par l'interdiction visée par la présente modification simplifiée.

Extrait de l'arrêté

La concertation publique dont les modalités ont été prescrites par délibération du conseil municipal du 31/10/2024, s'est déroulée en mai-juin 2025. Aucune observation n'a été faite

Les PPA ont été destinataires du dossier complet et aucune remarque n'a été émise.

Le bilan de la concertation préalable à l'approbation a été tiré par le conseil municipal le 21/07/2025. L'approbation a eu lieu concomitamment.

1.3 Les modalités de concertation

Monsieur le maire décide de mettre en place la procédure de modification simplifiée pour les motifs exposés ci-avant. Les modalités ont été fixées par la délibération du 31/10/2024.

Il est proposé au Conseil municipal la mise à disposition selon les modalités suivantes :

- Apposition d'affiches aux lieux d'affichage habituels de la commune fréquentés par le public : à la Mairie

-
-
- Insertion dans la presse régionale, sur le site internet de la commune au moins 8 jours avant la mise à disposition ;
 - Lors de la mise à disposition du public, possibilité de consulter un dossier de présentation de la modification simplifiée, ainsi qu'un exemplaire du PLU opposable en mairie du village ;
 - Lors de la mise à disposition du public, possibilité de déposer les observations sur un registre.

Extrait de la délibération

2-PRESENTATION SYNOPTIQUE DU TERRITOIRE

Cuttoli-Corticchiato est une commune située dans la proche périphérie d'Ajaccio dans la plaine de la Gravona et ses piémonts. Commune du canton de Celavo-Mezzana, elle est membre de la CAPA et présente le profil d'une commune périurbaine à part entière. La commune s'étend sur une superficie de 30,37 km², avec une altitude variant de 13 à 1 313 mètres. Elle est composée de trois hameaux principaux : Curtichjatu, Cutuli, et Pedi Muredda, ainsi qu'une zone d'habitat très étendue en plaine. Accessible par la RT20 mais aussi par le train, elle a connu une mutation profonde ces deux dernières décennies avec l'avènement de la maison individuelle et de la polarisation de la capitale régionale. C'est une commune duale car elle conserve le profil rural autour des chef-lieu et hameau historique mais connaît aussi une résidentialisation périurbaine très forte de sa plaine, en grande partie à vocation agricole.

Selon les dernières données de l'INSEE, la population de Cuttoli-Corticchiato était de 2 044 habitants en 2025, contre 1 979 habitants en 2016. La densité de population est d'environ 66 habitants/km², loin derrière les densités des communes d'Afa ou d'Alata qui sont de l'ordre de 280 hab pour la première et de 118 hab pour la seconde. Le solde migratoire dynamise la démographie bien que celui-ci se soit stabilisé sous les 1% après plusieurs décennies bien au-dessus de ce taux. La raréfaction du foncier et son coût, la crise et l'attractivité d'autres communes plus éloignées, expliquent cette tendance. Une des caractéristiques à noter est la hausse de la part des retraités dans la population.

Le chef-lieu a conservé la mairie et les services publics comme l'école et la poste, indispensable à la vie locale. L'activité économique tourne autour de l'agriculture et de l'activité générée par l'abattoir et quelques entreprises artisanales. La proximité de Mezzavia-Baléone rend difficile le développement d'un tissu de commerces de proximité en plaine comme au village. La plupart des actifs dépendent des emplois des communes proches et des ZAE de Baléone. Le tourisme tient une petite place grâce à la réputation des randonnées, des boucles du patrimoine et des paysages. Le village perché est également caractéristique par son architecture et son implantation dans le versant.

La commune travaille à l'amélioration de son cadre de vie notamment en améliorant avec la CAPA les équipements structurants ou en aménageant les espaces publics par la mise en place d'aires de jeux ou de parking. Elle veille aussi à sécuriser les quartiers au fur et à mesure des partenariats et des possibilités en créant des arrêts scolaires, des élargissements de voirie, des aires de retournement. Elle tient à conserver l'équilibre entre village et plaine, modèles de développement différents mais complémentaires.

Le document d'urbanisme en place depuis 2006 a proposé une vision de territoire dans un cadre réglementaire qui a fortement évolué aujourd'hui. La commune a été une des premières à instaurer un PLU sur ce territoire avec ses vertus et ses faiblesses. Les évolutions sont telles que la commune envisage désormais une révision générale pour ajuster son projet aux nouvelles normes mais aussi au contexte territorial qui a bien évolué en presque 20 ans.

3- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

La règle interdisant la constructibilité des parcelles ayant +15% de pentes concerne toutes les zones urbaines et à urbaniser. Ainsi, le retrait de cette interdiction s'applique aux zones et articles suivants pour une mise en cohérence d'ensemble :

Zones	Article du règlement	Règle supprimée	Page
UC	Art. UC1 Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdits : les constructions sur les terrains de pente supérieure ou égale à 15%	10
UC	Art. UC5 Caractéristiques des terrains	a- les constructions sur les pentes supérieures ou égales à 15% sont interdites.	13
UD	Art. UD1 Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdites : les constructions et installations sur des terrains de pentes supérieures ou égales à 15%.	21
UD	Art.UD2 – al. c Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> ● Les petites unités artisanales à condition : → de ne pas nuire à la commodité du voisinage → d'être implanter sur des terrains de pentes inférieures à 15%. 	23
UD	Art. UD 5 Caractéristiques des terrains	a- les constructions d'habitat sur les pentes supérieures ou égales à 15%.	34
AUC	Art. AUC1 Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdites les constructions sur les terrains de pente supérieure ou égale à 15%	37
AUC	Art. AUC5 Caractéristiques des terrains	a- les constructions sur les pentes supérieures ou égales à 15% sont interdites.	44
AUD	Art. AUD1 Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdites : les constructions et installations sur des terrains de pentes supérieures ou égales à 15%.	45
AUD	Art.AUD2 – al. c Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> ● Les petites unités artisanales à condition : → de ne pas nuire à la commodité du voisinage → d'être implanté sur des terrains de pentes inférieures à 15%. ● Les petites unités artisanales à condition : → de ne pas nuire à la commodité du voisinage → d'être implanter sur des terrains de pentes inférieures à 15%. 	47
AUD	Art. AUD5 Caractéristiques des terrains	<ul style="list-style-type: none"> ● a- les constructions sur les pentes supérieures ou égales à 15% sont interdites. 	59
AUB	Art. AUB1 Occupations et utilisations du sol	<ul style="list-style-type: none"> ● Sont interdites : les constructions et installations sur des terrains de pentes supérieures ou égales à 15%. 	61

	interdites		
--	------------	--	--

Le zonage de ces zones n'est pas affecté.

4- IMPACTS DE L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME

4.1- Comprendre le contexte géographique

La commune de Cuttoli-Corticchiato est un territoire géographiquement riche et complexe puisqu'elle s'étend entre le lit de la Gravona pour gravir le contrefort du monte Renoso. Ici la Punta di l'Alcunida qui culmine à 1311 m. domine la vallée sur la même ligne de partage des eaux que le Monte Aragnascu, sommet caractéristique du golfe d'Ajaccio.

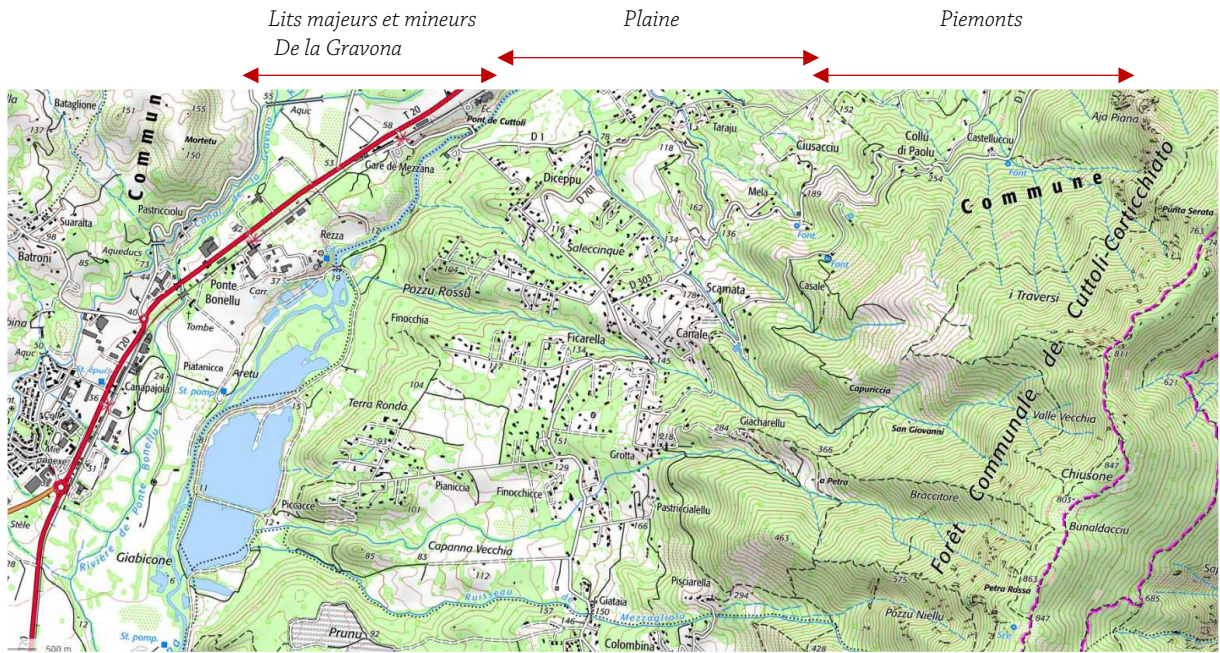
Entre la Gravona et les sommets, une plaine alluviale et collinaire ainsi que des piémonts entrecoupés par une multitude d'affluents, sporadiques parfois de la Gravona. La vallée de la Gravona est ici une vallée en auge façonnée durant l'ère glaciaire, laissant entrevoir aisément la rupture de pente entre plaine et piémonts, qui caractérise si bien cette commune. Le profil altimétrique met en évidence une pente moyenne qui dépasse les 15% mais, de toute évidence, en plaine elle sera inférieure alors qu'en piémont elle aura une pente de plus de 15%.

Les principales zones urbaines dites de la plaine bénéficient de nombreuses zones à faibles pentes, mais force est de constater que les terrains à plus de 15% sont eux aussi nombreux dès qu'ils s'approchent des piémonts ou qu'ils sont en surplomb des talwegs creusés par les affluents.

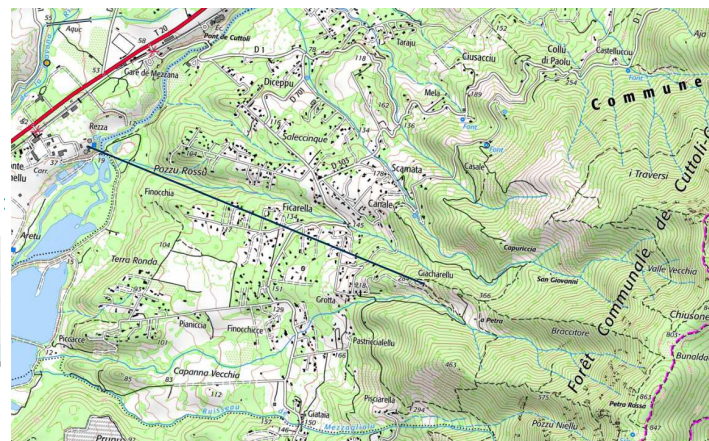
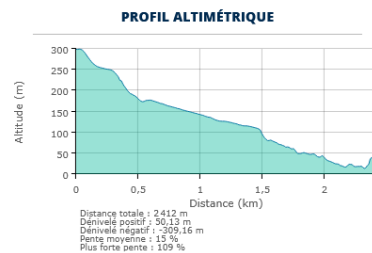
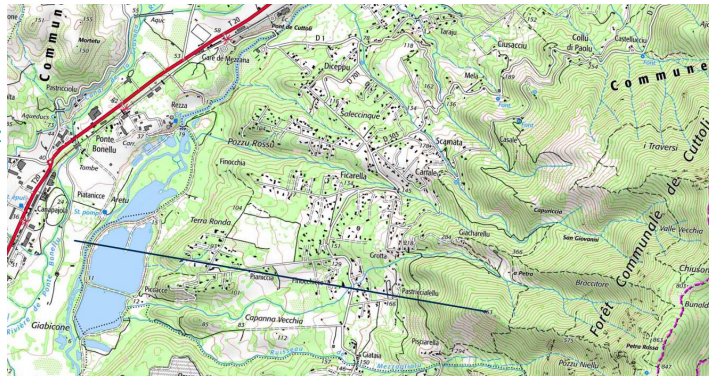
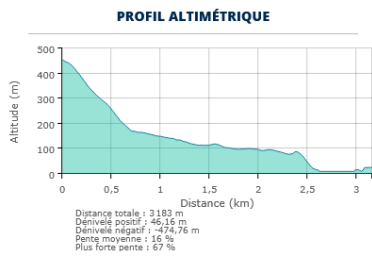
C'est notamment le cas des secteurs de Grotta, Sgarettatu, Canale, Scamata mais aussi de Ficarella, Taraju.

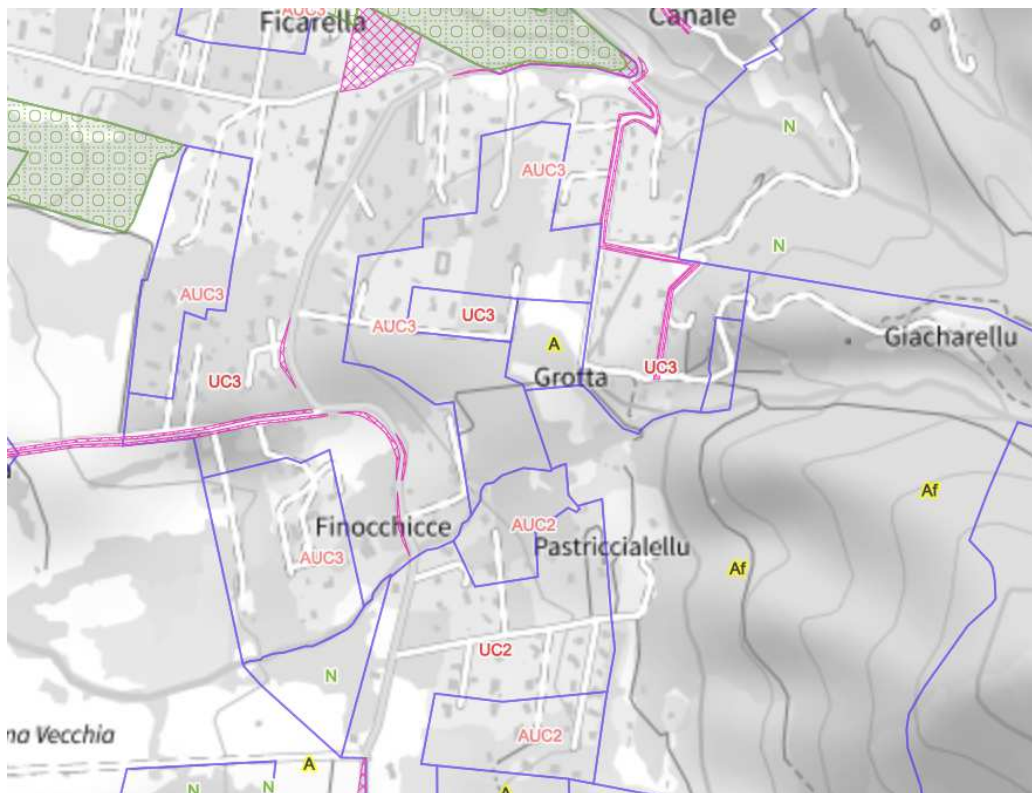
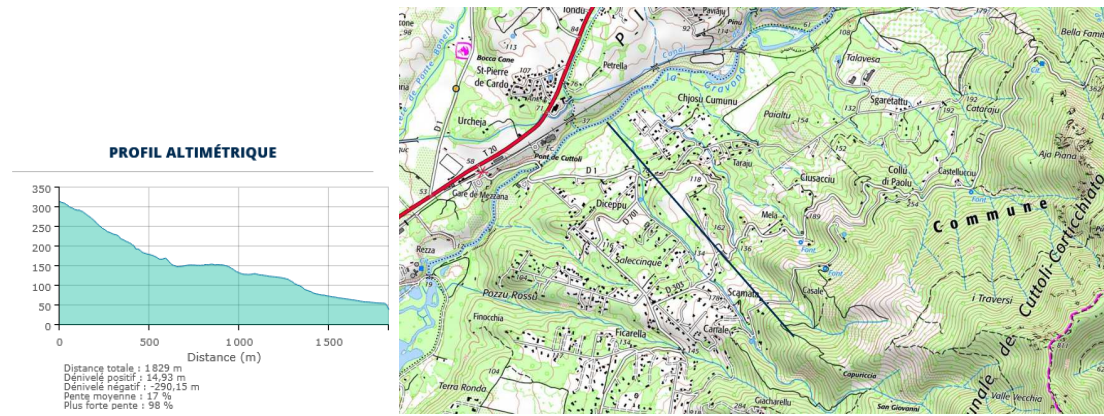


Source : Géoportail 3D – IGN copyright 2025



Source : Carte Scan 25 – Extrait secteur Cuttoli-Corticchiato





Source : Extrait plan du PLU sur fond IGN – secteur de Grotta

4.2- L'impact sur le paysage

Ces piémonts sont très exposés dans le grand paysage de la vallée qui est longée par l'un des principaux axes régionaux, la RT20. Une fois en plaine, les effets de reliefs offrent peu de vision d'ensemble. L'implantation dans la pente reste un sujet sensible dans l'évolution des paysages contemporains et périurbains en particulier. Cette sensibilité avait motivé, en 2006, les auteurs du PLU et les PPA à chercher à épargner l'implantation de nouvelles constructions dans les pentes supérieures à 15%.

Le PADD en faisait état de la manière suivante :

L'aire urbanisée est restée jusqu'à présent cantonnée entre deux limites naturelles : deux ruptures de pentes très nettes l'une au dessus du lit de la Gravona et l'autre au pied du massif du Monte Aragnascu-Punta Serata. Contrairement à d'autres communes, l'urbanisation n'a pas donné lieu à une série de terrassements et excavations ostentatoires, permettant une meilleure insertion du bâti dans le paysage et le site support. Cette limite sera du point de vue paysager le seuil altimétrique supérieur de l'urbanisation. Les bordures des terrasses alluviales seront également préservées à ce titre.

Si le village historique a su s'implanter, comme tant d'autres, dans un relief difficile, les techniques et moyens contemporains ont affranchi les porteurs de projets de cette contrainte et la préoccupation de l'insertion visuelle est restée très secondaire quand elle n'est pas ignorée. La commune connaît quelques contre-exemples qui blessent durablement le paysage (enrochements, décaissements ostentatoires). Elle a voulu donc par le règlement limiter la progression de la nappe urbaine vers les piémonts et le zonage avait en effet tenu compte d'un effet de seuil altimétrique.



Panorama depuis la RT20 vers Cuttoli-Corticchiato et sa plaine-piémont



Percée visuelle depuis la RT20

Le PLU a prévu plusieurs règles pour tenir compte de ces reliefs ce qui permettra d'accompagner les insertions des constructions dans les terrains en pentes. Le PLU avait déjà en 2006, montré son intérêt pour la qualité du paysage.

Ci-après quelques mesures qui doivent permettre de maîtriser les impacts paysagers et qui ont déjà été appliquées par les autorisations délivrées :

Article 3 Accès et voiries

Est interdite la création de voirie en lacets successifs. En cas de fortes pentes ou de linéaire important de voirie, l'accès véhicule sera limité en partie basse du terrain ou de la maison et se poursuivra par un chemin piéton ou escalier.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Les éléments d'intérêt (amas rocheux, bosquets ou arbres isolés, collines, murets, fours à pain, bergerie, vergers ...) devront être préservés et faire partie de la composition d'ensemble. Le découpage des lots à l'intérieur du lotissement devra prendre en considération les caractéristiques du terrain et ne se limitera pas à un découpage géométrique régulier et systématique notamment sur les terrains pentus.

En cherchant à conserver les principaux éléments d'intérêt du terrain, le porteur de projet doit limiter les mouvements de terrains et réduit indirectement les blessures ; les nouvelles constructions peuvent ainsi s'insérer plus facilement. La limite de cette mesure réside toutefois dans le contrôle de l'état des lieux initial. En évitant un découpage systématique, les lots peuvent épouser plus facilement le relief du site.

Article 10 : Hauteurs maximales des constructions

Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article 11 : Aspects des constructions

Afin d'apprécier au mieux l'impact paysager du projet de construction ou de lotissement, le dossier de permis devra comporter des croquis, photomontage et/ou dessins. Le volet paysager devra préciser par une ou des coupes topographiques l'implantation de la construction, les modifications effectuées par rapport au profil initial du sol (terrassement, excavation, enrochement...) les hauteurs de chaque niveau y compris les vides sanitaires. Il inclura également une vue d'ensemble de la construction dans le grand paysage et des vues d'angles afin d'apprécier son insertion dans le site.

La levée de la limite des 15% ne va pas aggraver les impacts dans la mesure où cette règle n'a pas provoqué un refus massif d'autorisations et de ce fait il n'y aura pas une avalanche de demandes.

En conclusion, la suppression de la règle des 15% n'aura pas de véritable incidence sur le paysage étant donné que celle-ci a été difficilement appliquée et que le règlement comporte d'autres règles qui permettent de maîtriser, au moins partiellement l'insertion visuelle. Le PLU avait en 2006 veillé à respecter une limite altimétrique supérieure pour contenir l'expansion urbaine vers les hauteurs et donc les parcelles visuellement très exposées dans le grand paysage de la vallée et du golfe.

4.3- L'impact sur les terres agricoles

La plaine a été de tout temps un espace agricole riche et favorable aux activités pastorales. Aujourd'hui, la plaine bénéficie d'un réseau d'irrigation et l'activité agricole résiste malgré l'assaut de la périurbanisation et son urbanisme expansif. Permettre l'urbanisation des pentes de plus de 15% va dans le sens d'une meilleure protection des terres agricoles fertiles dans la mesure où ces parcelles ou parties de parcelles moins riches pourront accueillir des constructions et que le porteur de projet ne se focalisera pas systématiquement vers les terrains de moins de 15%. En épargnant ces espaces, l'activité agricole professionnelle ou ludique peut encore perdurer. Le PLU n'a pas, à ce stade, les moyens de protéger ces terres.

La présente modification simplifiée qui ne corrige que le règlement ne rend en rien inconstructibles les terrains de moins de 15% de pente. Pour cela une révision générale est

nécessaire et c'est bien ce que la commune envisage. La mise en compatibilité avec le PADDUC , permettra, entre autres, de mieux préserver ces terres lorsque la configuration de la tâche urbaine le justifiera. En tout état de cause, force est de constater que cette règle, aujourd'hui supprimée, n'a pas été appliquée systématiquement ni par le zonage ni lors des instructions. Cependant, cela a pu créer des situations juridiquement fragiles et l'instruction est affectée.



Source : Remonter le temps – IGN 2025 - 1965

En conclusion, les impacts vis-à-vis des terres agricoles est peu significatif dès lors que le zonage ne change pas pour préserver les ESA ou les ERPAT situés en zones U ou AU du PLU.

4.4- Impacts sur les espaces naturels et espèces

La présente modification simplifiée ne concerne que le règlement des zones urbaines sans en modifier les contours. Ainsi, les zones naturelles sont épargnées. Quand bien même, des parcelles jusqu'ici bloquées par cette règle (aucun cas indiqué par la commune) seraient bâties, la commune ne connaîtra pas un bouleversement de l'état des lieux actuels qui puissent créer des impacts non prévus par le PLU lors de son approbation.

Rappelons que quel que soit le classement des parcelles, il est strictement interdit de détruire des espèces protégées selon les dispositions du code de l'environnement.

En conclusion, il n'y aura pas d'incidences directes ou indirectes à ce sujet.

4.5 - Autres impacts

La présente modification simplifiée instaure avant toute chose, une sécurisation dans l'instruction car on note une contradiction avec le zonage qui inclut inévitablement des parcelles ayant plus de 15% de pente. Il faut également noter la difficulté d'application de cette mesure dès lors qu'une même parcelle peut avoir plusieurs degrés de pente. La règle ne mentionne pas « une pente moyenne » et le rapport de présentation est muet à ce sujet.

La levée de cette règle ne provoque pas une modification de la capacité d'accueil significative du territoire et donc pas d'impacts non identifiés dans la procédure initial du PLU de 2006. N'ayant pas eu un effet bloquant systématique et durable vis-à-vis des demandes, il n'y aura pas un pic de demandes d'urbanisme à l'issue de cette procédure.

La commune dispose en plaine, par ailleurs, de réseaux suffisants qui ont été renforcés par la CAPA et le syndicat d'électrification au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation depuis 2006.

En conclusion, il n'y aura pas d'incidences directes ou indirectes sur le fonctionnement actuel du territoire.

5- ELEMENTS DE CONCLUSION

La modification simplifiée n°2 ne remet pas en question l'économie générale du PADD qui évoque bien le paysage urbanisé de la plaine mais aussi sa vocation agricole. La modification simplifiée n°2 supprime une règle qui est complexe à mettre en œuvre du fait des éléments exposés ci-avant et notamment celle concernant la contradiction entre la réalité de terrain et le zonage. Il est attendu non seulement de sécuriser les futures instructions mais aussi de faciliter l'ouverture à l'urbanisation des parcelles ayant des pentes supérieures à 15% pour, peut-être, épargner les parties plus planes du territoire, plus propices à la mise en culture, professionnelle ou ludique.

La suppression de cette règle permettra donc une sécurisation des instructions sans pour autant lever la problématique de la protection des terres agricoles qui sont englobées dans les zones U et AU du PLU de 2006, antérieur au PADDUC de 2015 qui a créé les ESA (Espaces Stratégiques Agricoles). Ce n'est pas l'objet de la présente procédure qui n'est pas adaptée.

La suppression de cette règle n'a pas d'incidence sur la capacité d'accueil global du PLU, ne modifie pas le fonctionnement du territoire et donc les incidences sur l'environnement naturel ou agricole.

La procédure est justifiée et adaptée à l'objet traité.