

P.L.U

Pietrosella



RAPPORT DE PRESENTATION Partie I - Etat des lieux

CONCERTATION DU PUBLIC
JUN JUILLET 2024

PIECE 1	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
V2	28/10/2023			



9 avenue Eugène Macchini 20000 Ajaccio
merelo.odile@urba-corse.fr

PIECE 1	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
V2	28/10/2023			

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE

I- CONTEXTE GENERAL

II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

III- PAYSAGE ET PATRIMOINE

IV- DEPLACEMENTS

V- POPULATION, DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

VI- OCCUPATION DES SOLS ET ANALYSE URBAINE

VII- ECONOMIE, MARCHE DU TRAVAIL ET SERVICES

RESUME NON TECHNIQUE

En cours de réalisation

I. CONTEXTE GENERAL

1. Situation

Pietrosella est une commune située dans l'ancien département de Corse-du-Sud, aujourd'hui Collectivité Territoriale unique de Corse (fusion des 2 départements), plus précisément sur la rive Sud d'Ajaccio et appartenant à la **Communauté de communes de la Piève de l'Ornano** et à l'ancienne piève éponyme.

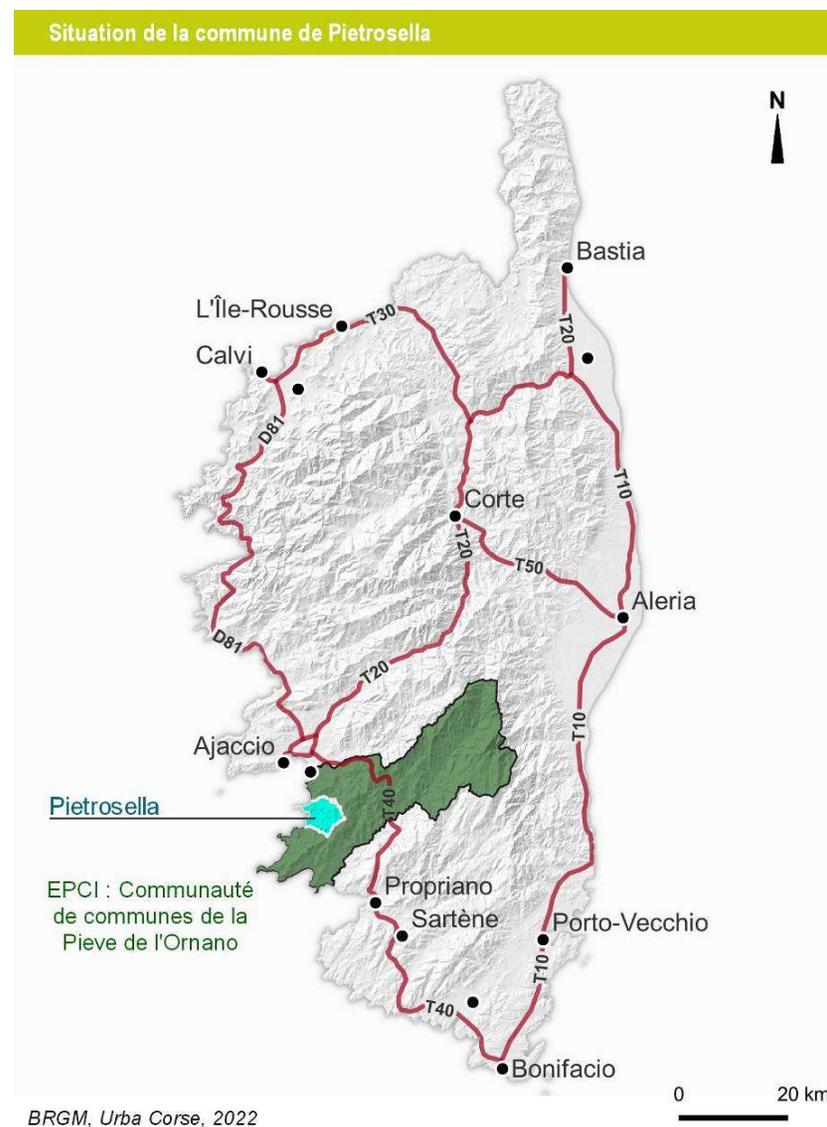
Elle se positionne sur la façade occidentale de la Corse à une Longitude de 8° 50' 48" Est et à une Latitude de 41° 50' 15" Nord (coordonnées du village de Pietrosella).

La population communale s'élève à 1 859 habitants (INSEE, 2019) et sa superficie à 35,23 km², soit une densité de population de 53 habitants/km². La superficie du territoire communal est supérieure à la superficie moyenne des communes françaises (15 km²), et des communes de Corse (24 km²).

La densité de population, inférieure à la moyenne nationale, est en revanche supérieure à la moyenne de Corse qui s'élèvent respectivement à 118 habitants par km² et 39 hab/km². La population est répartie sur le secteur littoral et les piémonts, desservie par la RD 55 et les voies qui s'y greffent et sur le secteur montagneux dans le village de Pietrosella.

Le territoire de Pietrosella est limitrophe :

- Au Sud, avec la commune de Coti-Chiavari
- Au Nord, avec la commune d'Albitreccia
- A l'Est, avec la commune de Cagnocoli-Monticchi



2. Loi « Littoral » et loi « Montagne »

1. Rappel des principes de la loi littoral

La Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « Loi Littoral » détermine les conditions d'utilisation et de mise en valeur des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elle s'applique aux communes riveraines des océans, mers, étangs salés et plans d'eau naturel ou artificiel de plus de 1000 hectares.

Cette loi a pour but :

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral,
- la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau,
- la mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

Le territoire de Pietrosella fait partie des 98 communes corses¹ soumises à l'application de la loi « Littoral » du 3 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, qui définit un cadre permettant d'y assurer de façon durable : une urbanisation maîtrisée et en profondeur par rapport au rivage, la préservation des sites, milieux et paysages les plus remarquables ou fragiles, le maintien et le développement des activités économiques exigeant la proximité de la mer, l'accès du public au rivage.

Cependant face aux particularités géographiques et spécificités locales, la **loi n°2011-1749 du 5 Décembre 2011** relative au Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC) accorde au territoire corse

et des différentes communes soumises à la loi « Littoral » de « préciser les modalités d'application adaptées aux particularités géographiques locales, suivant du code de l'urbanisme sur les zones littorales ».

Les caractéristiques géographiques offrent des séquences différenciées du littoral Corse. Les montagnes, contreforts, vallées, plaines et versants façonnent fortement les franges littorales.

La loi « Littoral » distingue ainsi comme espaces à enjeux spécifiques :

- La bande littorale des 100 mètres (art. L. 121-16 c. urb.) ;
- Les espaces proches du rivage où l'extension de l'urbanisation est limitée (art. L. 121-13 c. urb.) ;
- Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 c. urb.) ;
- Les espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (art. L. 121-23 c. urb.) ;
- Les espaces boisés les plus significatifs (art. L.121-27 c. urb.)

Ainsi, bien qu'aucune urbanisation nouvelle n'y soit admise, des aménagements nécessaires à la mise en valeur, à la gestion ou à l'ouverture au public, peuvent être implantés dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral ou encore dans les coupures d'urbanisation. Idem pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, ou bien encore des activités liées à l'agriculture, au pastoralisme ou activités forestières.

Les différents principes que définit cette loi adaptée aux mesures locales et relatives à la loi n°2011-1749 du 5 Décembre 2011 du PADDUC, et compte-tenu des modifications apportées par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi « ELAN ») s'appliquent de façon cumulative à chacun des espaces concernés et sont opposables à tout document d'urbanisme et à toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Principe cardinal de la loi du 3 janvier 1986, le contrôle de l'urbanisation du littoral est aujourd'hui redéfini par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

2. Rappel des principes de la loi montagne

La loi montagne a été retranscrite dans le PADDUC, notamment par des orientations en matière de développement économique et d'urbanisme.

▪ Intérêt

Le régime particulier de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne dite « loi Montagne » est né de l'excès de la politique de développement touristique des années soixante-dix qui a donné lieu à des conséquences dommageables tant pour l'agriculture que pour l'environnement.

Les Plans Locaux d'Urbanisme et les cartes communales doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne figurant au chapitre II du titre II du livre I du code de l'urbanisme. De plus, elles sont directement opposables aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.

Un examen du texte permet de constater que les dispositions de la loi Montagne répond essentiellement à un objectif de protection.

Un certain nombre d'élus ont contesté cet aspect essentiellement protecteur de la loi, qui selon eux conduisait à une désertification des communes rurales.

La réelle difficulté réside dans la recherche d'un équilibre entre les objectifs de préservation des territoires et de développement durable des communes rurales.

▪ Définition des zones

Selon l'Observatoire des territoires, animé par le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)¹, « *le classement des communes en zone de montagne repose sur les dispositions du règlement n°1257/1999 du Conseil du 17 mai 1999 concernant le soutien au développement rural et plus particulièrement sur son article 18 pour la montagne, et la directive 76/401/CEE du Conseil du 6 avril 1976 (détermination précise des critères pour le classement en France en zone de montagne).*

L'Observatoire des territoires précise : « *La zone de montagne est définie, par l'article 18 du règlement 1257/99, comme se caractérisant par des handicaps liés à l'altitude, à la pente, et/ou au climat, qui ont pour effet de restreindre de façon conséquente les possibilités d'utilisation des terres et d'augmenter de manière générale le coût de tous les travaux.*

Cette liste de communes zones de montagne sert notamment au calcul de la dotation globale de fonctionnement des communes par la DGCL.

En France, deux délimitations officielles et administratives des montagnes se superposent. Les zones dites de montagne d'une part (elles relèvent d'une approche sectorielle dédiée en priorité à l'agriculture au titre de la reconnaissance et de la compensation des handicaps naturels) et d'autre part des massifs construits pour promouvoir l'auto-développement des territoires de montagne (zones qui leur sont immédiatement contigües : piémonts, voire plaines si ces dernières assurent la continuité du massif) ».

(Note Communes classées en zone de montagne - L'Observatoire : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires>)

De façon pratique, les zones de montagnes ont été définies par arrêté ministériel du 6 septembre 1985.

Selon les textes en vigueur, en France, une zone de montagne comprend des communes ou des parties de communes avec au moins l'une des caractéristiques suivantes : • une altitude minimum de 700 mètres (800

mètres pour les montagnes méditerranéennes), conduisant à des conditions climatiques très difficiles et à une période de végétation plus courte; • de fortes pentes (supérieures à 20 %) sur la majeure partie du territoire concerné, de telle sorte que la mécanisation ne soit pas possible ou nécessite l'utilisation d'un matériel onéreux ; • la combinaison des deux critères avec une altitude minimale de 500 mètres et une pente moyenne de 15 %. Par la suite, la délimitation des zones de montagne a été complétée : le classement en zone de montagne est désormais conditionné par le calcul d'une note de handicap avec une méthode mise au point par l'Institut national de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture.

▪ Principes

La protection des territoires des communes rurales (comme des communes littorales) vise essentiellement à éviter une dispersion de l'habitat.

- Le principe d'urbanisation en continuité ou hameaux intégrés : l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux. L'article 74 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne a créé un article L122-5-1 dans le code de l'urbanisme, qui précise que : « *Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux* ». Le PADDUC pose pour principe qu'un document d'urbanisme d'une commune soumis à la loi «Montagne» qui entend étendre l'urbanisation, doit au préalable identifier distinctement ces entités urbaines.
- Le principe de préservation des espaces remarquables : la loi montagne contient des dispositions en vue de protéger les espaces,

paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard.

- Le principe de préservation des zones agricoles : la loi montagne contient une disposition visant au « maintien des activités agricoles, pastorales et forestières ». Le but est clairement de protéger les zones agricoles contre l'urbanisation et plus particulièrement l'urbanisation diffuse.

Le gouvernement a publié le 12 octobre 2018 la première instruction globale sur le droit de l'urbanisme applicable en montagne. Instrument au service des élus et des communes de montagne, cette instruction a pour objectif d'assurer la sécurité juridique de leurs documents d'urbanisme et de leurs autorisations de construire.

L'instruction est composée d'une série de fiches techniques sur les concepts spécifiques de l'urbanisme montagnard :

- Dispositions particulières à la montagne du code de l'urbanisme ;
- Champ d'application des dispositions d'urbanisme en zone de montagne en France métropolitaine ;
- L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante ;
- Les énergies renouvelables en montagne ;
- Les unités touristiques nouvelles ;
- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation des espaces, paysages et milieux du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- Les remontées mécaniques ;
- Les routes nouvelles ;
- Le statut des chalets d'alpage et des bâtiments d'estive.

La loi montagne a été appliquée à l'échelle du PADDUC qui en précise parfois les concepts.

(Note : Cf. site Internet du ministère chargé de l'urbanisme, rubrique dédiée à la loi Montagne)

3. Loi Climat et Résilience

Source : <http://outil2amenagement.cerema.fr/>

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est un aiguillon majeur pour l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, parce qu'il énonce des grands objectifs que cette action doit viser (dont la qualité urbaine, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement...).

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme :

- en introduisant la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à cet article L. 101-2,
- et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

Elle ajoute à sa suite un article L. 101-2-1 (du code de l'urbanisme) qui :

- Vient préciser les **leviers pour lutter contre l'artificialisation des sols**. La lutte contre l'artificialisation des sols et l'atteinte du ZAN doivent ainsi être poursuivis en recherchant l'équilibre entre (extrait) :
 - o "la maîtrise de l'étalement urbain,
 - o le renouvellement urbain,
 - o l'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
 - o la qualité urbaine,
 - o la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville,
 - o la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - o [et] la renaturation des sols artificialisés".
- Définit l'artificialisation des sols (brute et nette) et la désartificialisation (extraits) :

○ "L'*artificialisation* est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage" ;

○ "La *renaturation d'un sol, ou désartificialisation*, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé" ;

○ "L'*artificialisation nette* des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés".

- **Et donne les grandes lignes pour évaluer l'artificialisation** dans les documents de planification (documents d'urbanisme...) concernés par des obligations législatives ou réglementaires de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme. Extrait : "ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

○ *Artificialisée* une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

○ *Non artificialisée* une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures".

Les conditions d'application de ces évolutions, la nomenclature des sols artificialisés, ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans ces documents, **seront précisés par décret**.

4. L'évaluation environnementale

Le 9 avril 2015, l'Assemblée de Corse a adopté le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) : « Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant des objectifs de préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel, touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme ».

Le PADDUC impose aux documents d'urbanisme locaux (SCoT, Plu et cartes communales) d'être compatibles avec lui. Il vaut Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT) et précise les modalités d'application des Lois « Littoral » et « Montagne ».

Aujourd'hui, la commune de Pietrosella élabore son propre projet de Plan Local d'Urbanisme afin de lever les difficultés rencontrées pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Depuis le 27 Mai 2005, les décrets n°2005-613 « pris pour l'application de l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement » et n°2005-608 « relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme » fixent réglementairement l'obligation et le contenu de l'évaluation environnementale qui doit être menée dans le cadre de l'élaboration de documents de planification tels que le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les PLU sont ainsi soumis à une évaluation environnementale dès lors qu'ils sont susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement.

La révision générale est soumise à évaluation environnementale systématique en application de l'article R.104-11 issu du décret du 13 octobre 2021.

5. Le PADDUC

Le PADDUC, approuvé en octobre 2015 fixe les orientations de développement de la Corse sur le long terme. C'est un document anticipateur pour le territoire régional.

Il établit des préconisations sur :

- la localisation des grandes infrastructures et des grands équipements
- les objectifs régionaux de développement économique, agricole, social, culturel et touristique de l'île et ceux relatifs à la préservation de l'environnement ;
- les grandes orientations pour l'aménagement de l'espace, des transports dans une approche multimodale et de valorisation des ressources énergétiques ;
- la liste des espaces terrestres et marins, des sites et paysages remarquables, le patrimoine naturel, culturel du littoral et pour le maintien des équilibres biologiques.
- la liste des espaces terrestres et marins, des sites et paysages remarquables, le patrimoine naturel, culturel du littoral et pour le maintien des équilibres biologiques.

Le PADDUC comprend un Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).

Le SMVM expose plusieurs objectifs majeurs pour le développement de la Corse :

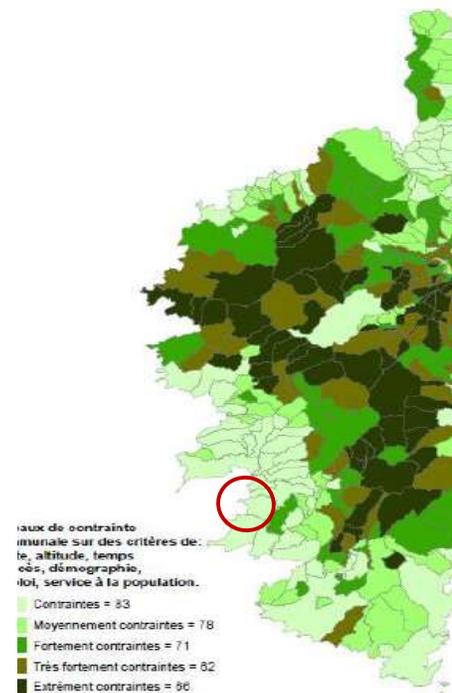
- Structurer le développement littoral et servir le projet d'aménagement littoral,

- favoriser la structuration urbaine et son intégration paysagère et socio-économique,
- dynamiser l'économie littorale et maritime,
- préserver et valoriser le socle environnemental et patrimonial du littoral et de la mer.

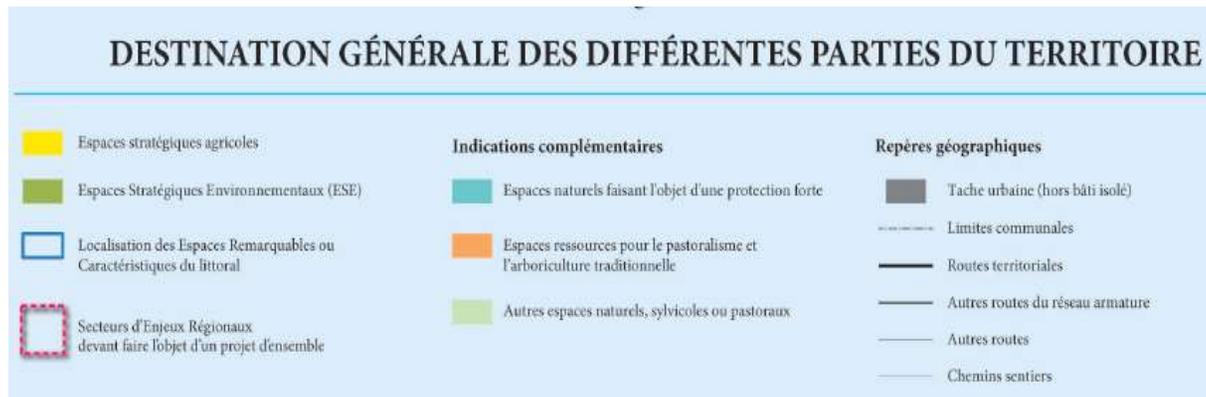
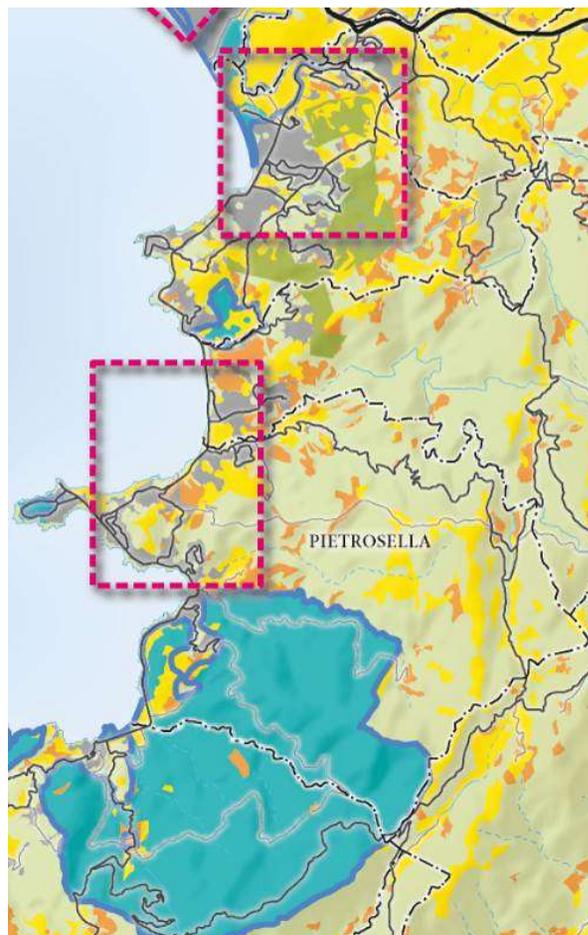
Le plan local d'urbanisme de Pietrosella devra être compatible avec ce document régional. Le PADDUC propose les limites des espaces proches du rivage avec cependant l'obligation de justifier à l'échelle communale les délimitations retenues.

Le PADDUC met en évidence une typologie de cinq grands types d'espaces territoriaux, avec des niveaux de contraintes plus ou moins élevés (cf carte ci-contre extraite de l'annexe 2 du PADDUC) :

La commune de Pietrosella fait partie des communes **contraintes**. La faiblesse de leur contrainte est notamment liée à une déclivité moins importante, corrélativement à une altitude moyenne plus basse. Pietrosella bénéficie de plus de la proximité des services et équipements de la commune d'Ajaccio.



1. Carte 1 : destination générale des différentes parties du territoire

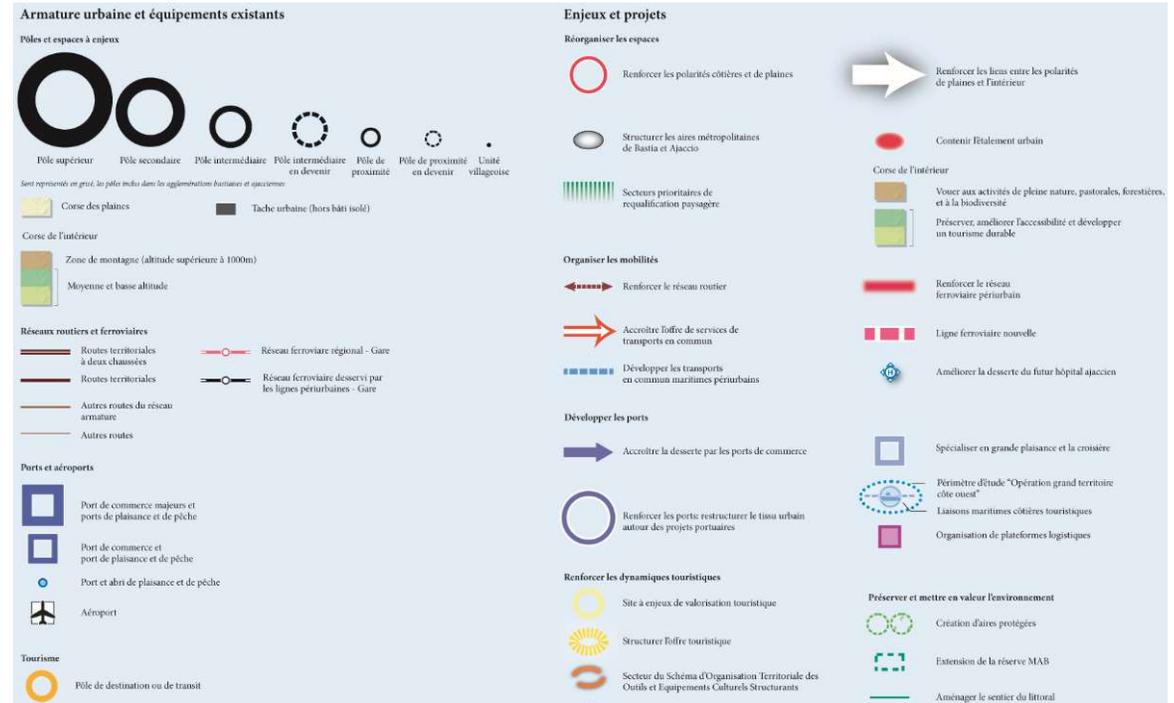
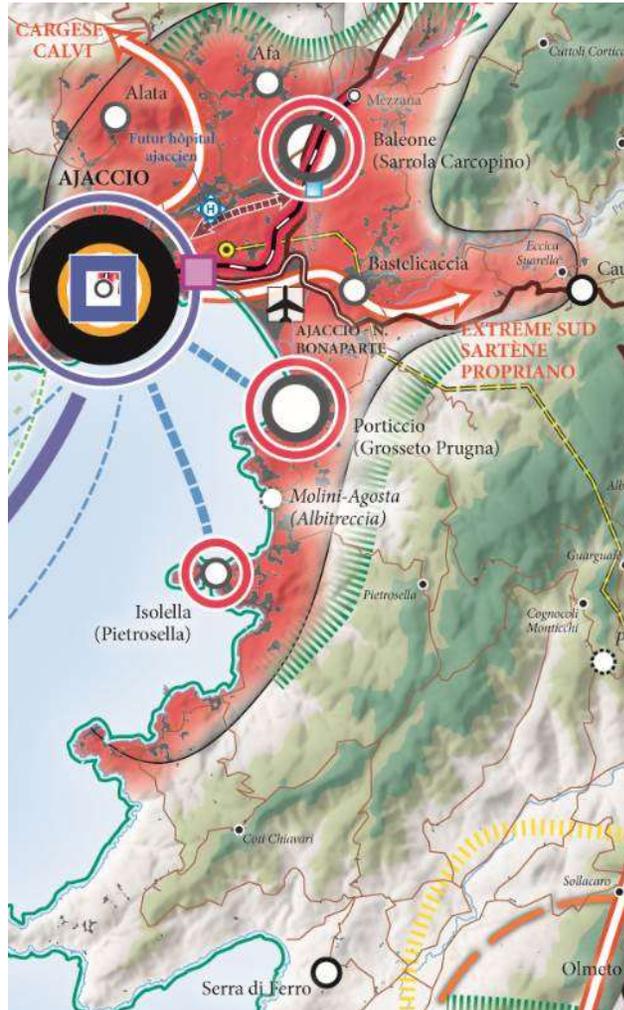


Cette carte met en évidence l'organisation du territoire de Pietrosella à l'échelle du PADDUC. La présence d'un **Secteur d'Enjeu Régional (SER)** qui s'étend entre le Ruppione et la commune voisine d'Albitreccia/Agosta. Il constitue le point fort du PADDUC concernant le territoire; il est détaillé dans son contenu plus loin dans ce rapport. En plus de la vocation urbaine de la commune, le territoire comporte des espaces naturels et agricoles ainsi que des sites particulièrement sensibles sur la pointe de l'Isolella et sur la partie Sud de la commune correspondant à la Forêt de Chiavari (Espaces Remarquables Caractéristiques du littoral, Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte).

La frange littorale constitue un espace côtier sensible où l'urbanisation se doit d'être encadrée (EPR).

Les espaces agricoles stratégiques, que nous détaillerons par la suite, sont répartis entre espaces en arrière-plan du littoral et espaces plus en altitude sur les secteurs de relief moins contraint. Ils sont l'héritage d'un passé lointain étant donné l'état des lieux actuel du secteur agricole.

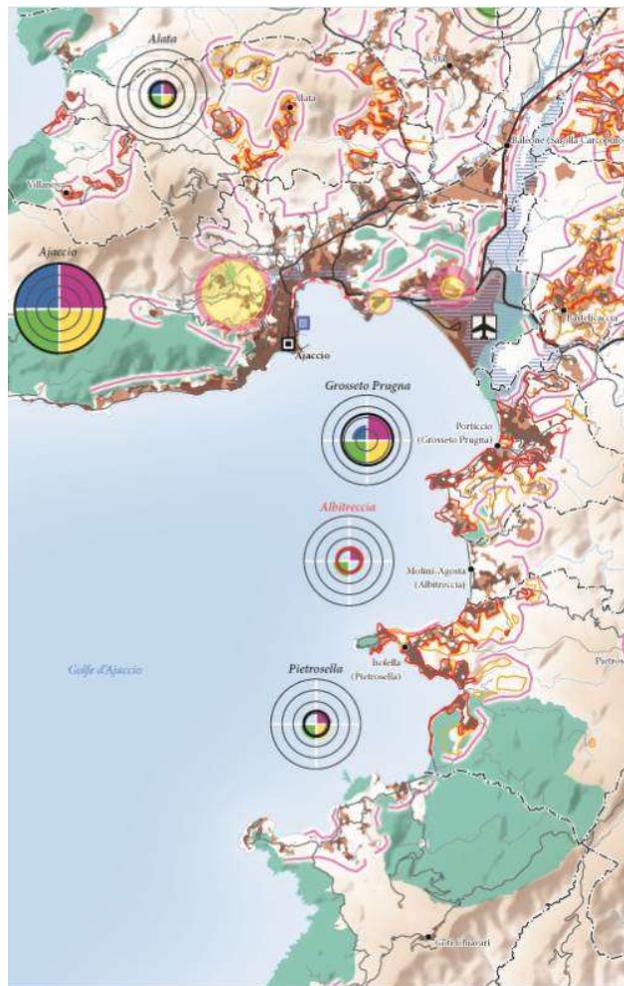
2. Carte 2 : Carte de synthèse – Projet de territoire



La carte « **Projet de Territoire** » du PADDUC, ci-contre, met en évidence la hiérarchisation des espaces bâtis (villes et villages) et les différents enjeux et projets identifiés.

L'Isolella est identifié en tant que « **pôle de proximité** », tandis que Pietrosella village est inscrit en tant qu'**unité villageoise**. Les enjeux résident dans les **liaisons avec les pôles environnants**. La volonté de développer les transports en commun maritimes périurbains au départ de Isolella et de renforcer le réseau ferroviaire périurbain auront nécessairement un impact sur le développement de la commune. La commune est également en partie incluse dans un périmètre de Secteur prioritaire de requalification paysagère.

3. Carte 3 : Enjeux urbains et économiques



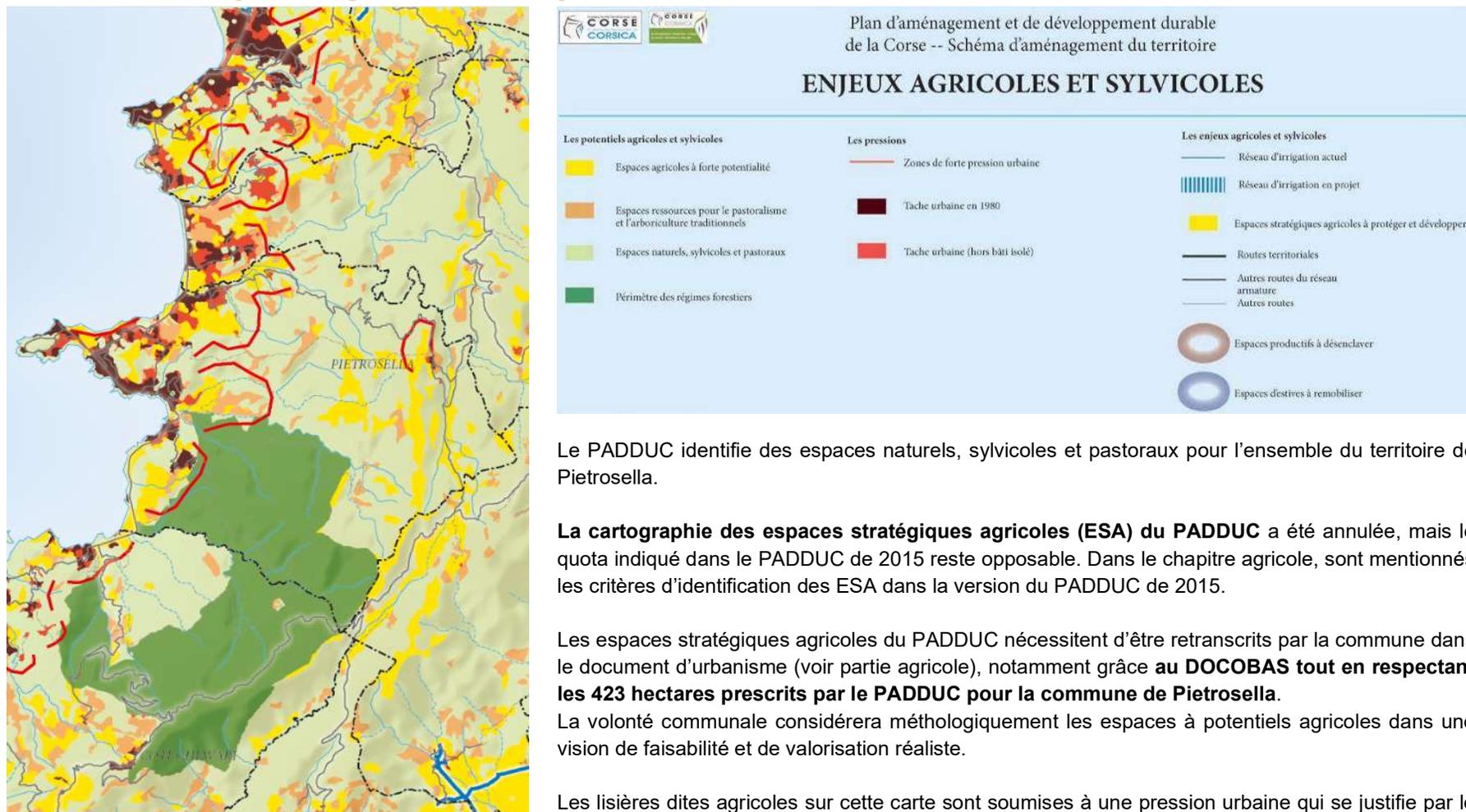
La carte des « Enjeux urbains et économiques » met en évidence la hiérarchisation des villes et villages selon leur niveau d'équipement.

La commune de Pietrosella est identifiée comme **pôle de proximité** qui regroupe 3 des 4 fonctions économiques identifiées par le PADDUC : **Commerces et services, équipements de santé, éducation et administration.**

Le pôle le plus proche bénéficiant de toutes les fonctions est celui de Porticcio. De plus, la proximité de la commune d'Ajaccio, permet à la population de Pietrosella de bénéficier également d'un port, d'équipements complémentaires et de tous les commerces, services et activités nécessaires.

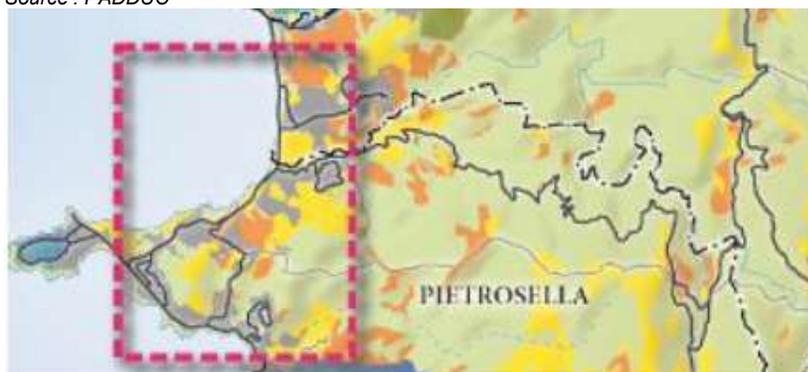
Une attention particulière devra être portée aux **zones de pression urbaine** identifiées autour des secteurs déjà urbanisés. Le territoire communal positionnera son projet dans le but de renforcer son rôle polarisant en poursuivant le renforcement de son niveau d'équipement.

4. Carte 4 : Enjeux agricoles et sylvicoles



5. Le SER de Pietrosella

Source : PADDUC



Le Secteur d'Enjeu Régional de Pietrosella fait partie des SER définis dans des espaces métropolitains, pour répondre à l'objectif de structuration des « aires métropolitaines ».

Au sein de ces agglomérations, la poursuite de la consommation de foncier au gré des opportunités aurait des conséquences difficilement réparables, en termes d'altération du cadre de vie, de précarisation des travailleurs « navetteurs », de compétitivité économique, et compromettrait la capacité d'accueillir à terme, un certain nombre d'activités économiques productives « spacivores », pourtant ciblées par le modèle de développement économique et social promu par le PADDUC.

Afin de contenir ce risque, le PADDUC identifie au sein des deux bassins de vie des secteurs dont la structuration, la densification ou la requalification sont susceptibles d'une part de répondre aux besoins de développement urbain en économisant l'espace, et d'autre part d'améliorer un certain nombre de fonctions des agglomérations, avec un important effet de levier pour le développement économique et social de ces aires métropolitaines qui représentent environ deux tiers de la population et des emplois de l'île.

Les SER, pour l'agglomération d'Ajaccio, sont notamment localisés autour des localités côtières de la rive sud du golfe (dont l'Isoella), et des secteurs périurbains dont la configuration actuelle rend envisageable à l'horizon du PADDUC la constitution de centralités nouvelles, dont les modalités d'aménagement pourront avoir un effet significatif sur la production de logements et les solutions de mobilité à l'échelle du bassin de vie.

Notons que c'est le long de la RD55 et ses abords entre Agosta et le Ruppione que la commune se développe ces dernières années. Elle s'est engagée dans une structuration progressive de son espace urbain en affirmant des centralités locales au niveau du Ruppione, de l'Isoella et de Sorbello (mairie). Elles accompagnent ainsi une densification progressive du tissu urbain et la diversification des fonctions urbaines. La pertinence du SER à l'échelle communale se confirme pleinement.

SER DE PIETROSELLA	
DIAGNOSTIC	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forte interpénétration entre tissu urbain et espaces agricoles à forte potentialité. ▪ Positionnement dans la sphère ajaccienne non clairement défini. ▪ Zones urbaines en fort développement sur le littoral ▪ Circulation difficile sur la route littorale ▪ Enjeux paysagers majeurs sur la rive sud du golfe d'Ajaccio ▪ Équipements nautiques et services associés (ravitaillement, traitement des déchets, eaux grises, eaux noires, mise à l'eau) inadaptés à la très forte fréquentation par la plaisance

ORIENTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Articuler à l'échelle de la baie d'Ajaccio les besoins de logement, les services touristiques, les enjeux de déplacement par mer et sur terre, les besoins d'accroissement de l'offre de plaisance (équipements et services) et le tissu économique diffus. ▪ Amélioration des conditions d'accueil de la plaisance et de sa gestion environnementale. ▪ Réorganiser le réseau viaire pour gérer les circulations de transit ▪ Organiser les centralités nécessaires à la restructuration de ces espaces linéaires ▪ Développer les accès publics à la mer, ouvrir ou conforter l'ouverture des espaces publics sur la mer, le cas échéant par la rénovation urbaine ▪ Définir les besoins de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique. ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques. ▪ Assurer une cohérence paysagère et architecturale, en visant particulièrement à limiter l'étalement non seulement littoral, et surtout l'étalement rétro-littoral, sur les versants naturels qu'il convient de préserver compte tenu de leur rôle majeur dans la composition paysagère du golfe d'Ajaccio ; ▪ En matière de transports : Réalisation d'études destinées à préciser les modalités d'amélioration de la desserte de la Rive Sud en transports en commun : rabattement vers la voie ferrée, navette maritime, nouveau service routier. ▪ En matière de développement culturel, mettre en place une réflexion avec les autres pôles de développement culturel de la Rive Sud.
---------------------	---

Source : PADDUC

6. Le SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer)

L'article 1er du décret du 5 décembre 1986 précise qu' « *Un Schéma de Mise en Valeur de la Mer porte sur une partie du territoire qui constitue une unité géographique et maritime et présente des intérêts liés, concurrents ou complémentaires, au regard de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral.* »

La loi du 5 décembre 2011 précise que le PADDUC vaut SMVM dans les secteurs qu'il détermine. Conformément à l'article 3 de la loi du 5 décembre 2011, codifié à l'article L. 4424-10 du code général des collectivités territoriales, les éléments du SMVM sont regroupés dans ce présent chapitre individualisé, au sein du PADDUC

A. Les ambitions pour le développement durable de la région

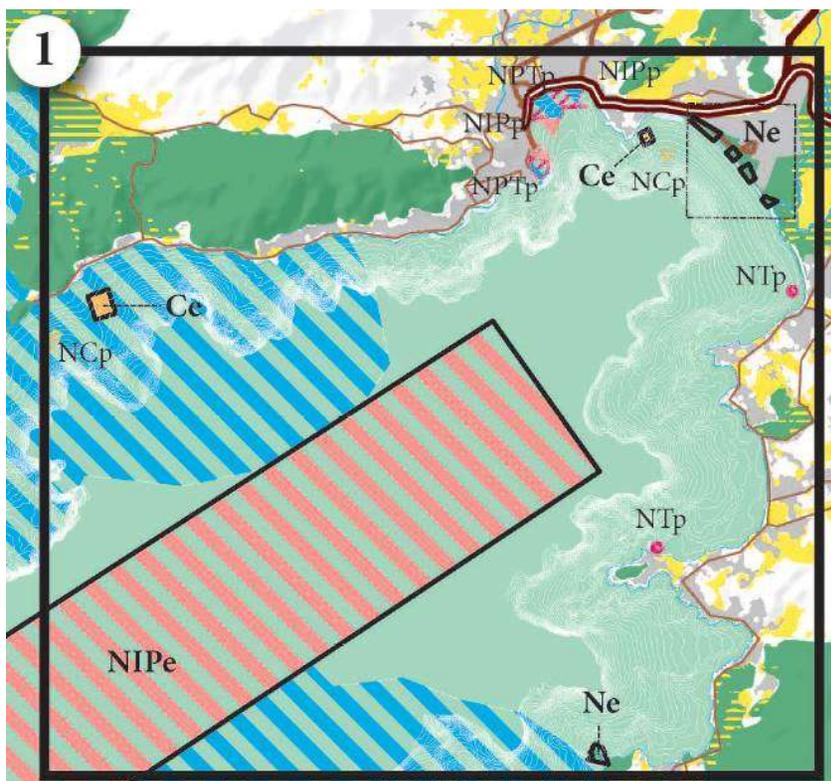
Une fois le PADDUC approuvé, les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, en l'absence de SCoT, les plan locaux d'urbanisme (PLU), cartes communales ou documents en tenant lieu, doivent être compatibles avec les dispositions du SMVM, et notamment, avec la vocation assignée aux différents espaces.

Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) expose plusieurs objectifs majeurs pour le développement durable de la région :

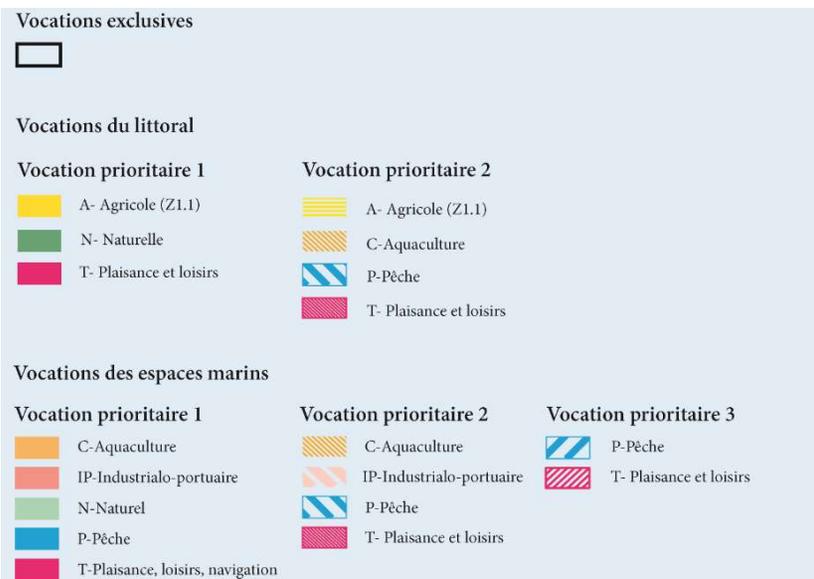
AMBITIONS	Actions
1- Structurer le développement littoral et servir le projet d'aménagement littoral	Concentration de l'urbanisation
	Renforcement des fonctions urbaines au service d'un bassin de vie dit de proximité
	Amélioration de la desserte de transports collectifs pour un fonctionnement durable du territoire régional
	Un projet de voie ferrée sur la côte orientale – enrayé le continuum urbain
	Mise en place de mode de transport collectif innovant.
	Renforcement des polarités régionales (Bastia – Ajaccio)
2- Favoriser la structuration urbaine et son intégration paysagère et socio-économique	Finir avec la logique de dilution urbaine
3- Dynamiser l'économie littorale et maritime	Structurer les activités liées à la mer et les valoriser
	Perspectives de maintien des ressources halieutiques – préservation des milieux et qualité de l'eau
4- Préserver et valoriser le socle environnemental et patrimonial du littoral et de la mer	Localiser et préserver les espaces remarquables
	Renforcement des aires marines protégées (protection – création)
	Intégration de l'urbanisation à l'environnement
	Localisation des espaces proches du rivage – gestion qualitative des co-visibilités – grand paysage – urbanisation en profondeur
	Gestion des usages pour la protection des milieux côtiers terrestres et marins
	Maintien – amélioration de la qualité des eaux marines
	Vocations des plages pour encadrer les activités et usages – adapter les orientations et aménagements

B. Les vocations à l'échelle de la commune

Le littoral de Pietrosella a une vocation de plaisance et loisirs (port accueillant 400 bateaux à l'année) ainsi que, sur certaines parties du territoire, une vocation naturelle et agricole. La présence du port d'Ajaccio confère au golfe une vocation industrialo-portuaire. L'Isolella figure comme étant un espace dédié à la plaisance et aux loisirs.



Extrait carte des vocations SMVM. PADDUC



→ **Vocation N : Les milieux sensibles ou remarquables et équilibres biologiques terrestres et maritimes à préserver**

Dans les zones N identifiées sur la carte des vocations, sont interdits :

- les travaux de comblement et tous travaux susceptibles de détruire ou de modifier le biotope et porter atteinte à la faune et la flore présentes sur ces sites,
- les travaux ou aménagements susceptibles de modifier les berges, leur profil et la nature du substrat, sauf disposition particulière (ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, ...).
- tout projet, non reconnu d'intérêt général porté par la collectivité publique, relevant d'installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, et/ou relevant de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (L.512-1 du code de l'environnement)

Pourront être envisagés dans les zones Np (naturelle prioritaire) à condition de respecter les prescriptions du livret V du PADDUC :

- les aménagements légers au sens de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions qu'il prévoit, sous réserve d'autres réglementations plus contraignantes et des prescriptions particulières édictées ci-après ;
- sauf dispositions particulières liées à une réglementation préexistante, les cultures marines sont possibles sur les espaces Np, dans le respect du biotope et des peuplements biologiques en place. Les élevages rejetant des effluents sans traitement réglementaire ne sont pas compatibles avec la vocation de ces espaces.

NTp (Ports et zones de mouillages accueillant uniquement la plaisance et des activités nautiques situés dans des zones naturelles remarquables) :

Les infrastructures situées dans des sites ayant une vocation naturelle, doivent répondre à certaines exigences environnementales pour préserver et limiter au maximum les impacts de leurs activités sur la qualité de l'eau, sur la dégradation des habitats et la destruction d'espèces protégées. La démarche Port Propres est à encourager sur ces sites.

Chacun des ports et des zones de mouillage organisés doivent faire l'objet d'un plan de gestion environnemental permettant de maîtriser l'impact du site sur le milieu. Ce plan de gestion doit comprendre a minima : des actions relatives à la gestion des eaux usées des navires, des déchets issus des plaisanciers et de la pêche, des effets des opérations de maintenance des unités si le site est équipé d'une aire de carénage, des risques et émissions des stations d'avitaillement.

→ **Vocation A : Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)**

Ces espaces correspondent aux espaces stratégiques agricoles identifiés et protégés dans cette vocation dans le cadre du projet du PADDUC.

Situés pour l'essentiel au sein du périmètre du SMVM, ils couvrent la majeure partie de la plaine orientale et des plaines agricoles de la Balagne, des vallées de la Gravona, du Prunelli et du Rizzanese, du plateau bonifacien, de la trinité et des plaines de Porto-Vecchio, soit les séquences littorales de plaines et de vallées.

De manière générale, ces secteurs, ne peuvent accueillir aucune extension d'urbanisation à l'exception de constructions liées à l'activité agricole. Cependant quelques dérogations existent. Ces espaces font l'objet de prescriptions spécifiques dans le livret 4 du PADDUC « orientations réglementaires » précisant ce qui y est interdit et ce qui y est possible. Ils font l'objet d'une délimitation au 1/50 000. C'est à la délimitation de cette carte et à ces prescriptions qu'il faut se reporter pour ces espaces.

Dans le système des vocations qui est celui du SMVM, il leur est attribué une vocation prioritaire. Ce système de vocation permet de mieux appréhender leur articulation avec les différents usages littoraux et maritimes.

Pourront être envisagés dans les zones Ap (agricole prioritaire) sous réserve de respecter les prescriptions du livret V du PADDUC :

- Les projets d'intérêt général porté par la collectivité publique, relevant d'installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) déclarés ou autorisés au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement et/ou relevant de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement enregistrées, déclarées ou autorisées (L.512-1 du code de l'environnement).
- L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de justifier de l'intérêt qu'auront ces constructions

pour l'activité agricole et de démontrer que l'activité agricole exercée nécessite la présence permanente et rapprochée du bâtiment.

○ Les bâtiments d'exploitations agricoles situées dans les communes littorales et dont l'activité serait incompatible avec le voisinage des zones habitées, à condition que ces dernières soient implantées, en dehors des espaces proches du rivage.

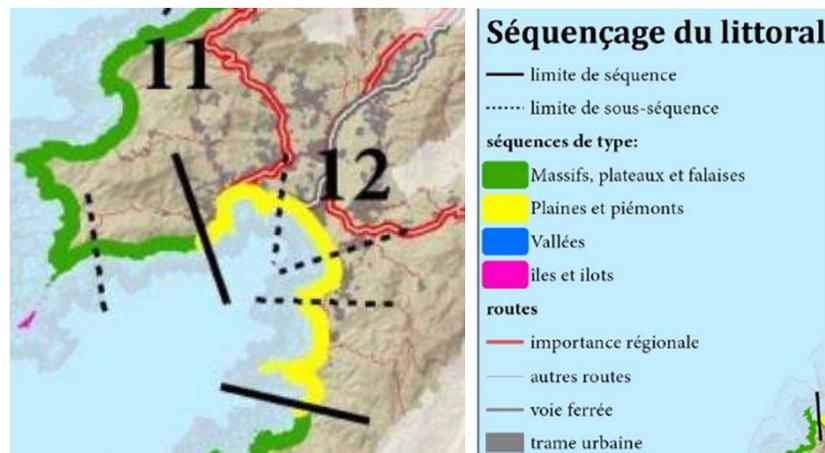
○ Tout autre projet qui serait défini dans le SAT.

A l'échelle du territoire communal, cet enjeu agricole est moindre du fait de la disparition des pratiques agricoles dans ces piémonts anciennement consacrés au pastoralisme extensif. Les plaines alluviales du Prunelli et de la Gravona concentrent les véritables enjeux.

C. Délimitation des Espaces Proches du Rivage

▪ Le découpage en séquences littorales

Afin de permettre d'ajuster les espaces de la loi « Littoral », et principalement les espaces proches du rivage, le pourtour corse est divisé en séquences dans le SMVM.



Source : Extrait PADDUC – SMVM

La séquence (n° 12) qui caractérise le littoral de la commune est de type « plaines et piémonts ».

Cette typologie correspond à des surfaces planes, parfois légèrement vallonnées. Les plaines et plateaux sont adossés à un contrefort montagneux ou piémont, ou parsemés de collines.

Dans ces espaces de plaine, la topographie n'est pas jugée comme un élément déterminant pour la délimitation des espaces proches du rivage, de même que la végétation qui peut rester similaire sur de longues distances loin de la côte.

*Les critères dominants dans la délimitation des espaces proches du rivage dans le cas d'une typologie de plaine ou de plateau, sont donc la **co-visibilité avec la mer qui donne l'impression de proximité avec le rivage, et l'ambiance maritime.***

Séquence 22 : Golfe d'Ajaccio

Cet ensemble littoral s'organise autour du golfe d'Ajaccio – la plus profonde des quatre grandes échancrures ouvertes de la Corse. Le paysage se

caractérise par l'abondance de collines et de vallonnements doux dans la plaine littorale, à l'approche des embouchures.

Le sud du golfe d'Ajaccio est marqué par une urbanisation diffuse, peu dense et quasiment continue le long du littoral, sur une épaisseur parfois importante. Cela crée un paysage continu de maisons individuelles, ou camping. Le phénomène diminue à mesure que l'on s'écarte d'Ajaccio.

L'enjeu principal identifié par le SMVM est de limiter fortement le mitage dans le sud du golfe d'Ajaccio.

▪ Les espaces proches du rivage communaux

Article L.121-13 code de l'urbanisme

-« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. »

Délimitation des espaces proches du rivage (Source : Extrait PADDUC – SMVM) :

Dans le contexte corse, l'objectif est de chercher à « éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes, ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro-littorale » ce qui serait contraire à l'esprit de la loi » et aurait également, pour probable conséquence, un amoindrissement de la protection des espaces proches du rivage, puisque l'on perdrait alors la gradation dans le régime de protection à mesure que l'on approche du rivage.

Pour cela, le choix a été de ne pas fonder la définition et la délimitation des espaces proches du rivage sur un unique critère mais au contraire sur **une approche géographique complète, transversale et combinée** :

- **Topographie**, principalement les lignes de crêtes du relief qui déterminent les entités orientées vers la mer.
- **Covisibilité** entre les espaces concernés et la mer. La covisibilité peut être avérée, mais elle peut aussi être potentielle. Elle est définie avec la mer, mais peut également dans certains cas se raccrocher à des éléments maritimes bien précis (grues de ports, tour génoise...).
- Les **étages de végétation** caractérisés par le changement de végétation de littoral (boisements de pins...) et de montagne (châtaignier...).
- **Ambiance maritime**, caractérisée par des éléments tels que la végétation, mais aussi le socle géologique et naturel (présence de plages, lidos, zones humides, salins...) ou par l'ambiance bâtie et l'occupation du sol (phare, sémaphore, tour génoise, port, tourisme nautique, pêche, conchyliculture...).

Les critères prioritaires pour la définition des espaces proches du rivage de la commune de Pietrosella (faisant partir de la séquence 12C) sont la **covisibilité avec la mer et l'ambiance maritime**.

Critères prioritaires pour la définition des espaces proches du rivage						
	Topographie	Covisibilité	Étage de végétation	Ambiance maritime	Distance par rapport à la mer	Coupure physique
12A						
12B						
12C						
12D						

Source : Extrait PADDUC – SMVM

Méthode

Les espaces proches du rivage* (EPR) sont définis par le PADDUC mais sont à préciser à l'échelle locale. Les espaces proches du rivage reposent sur la proposition indicative du PADDUC approuvée sur une analyse géographique fondée sur plusieurs critères et tout particulièrement la distance, la covisibilité et les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer. L'analyse a été réalisée à partir des photos aériennes, et connaissance du terrain.

Plusieurs facteurs ont été intégrés dans l'analyse :

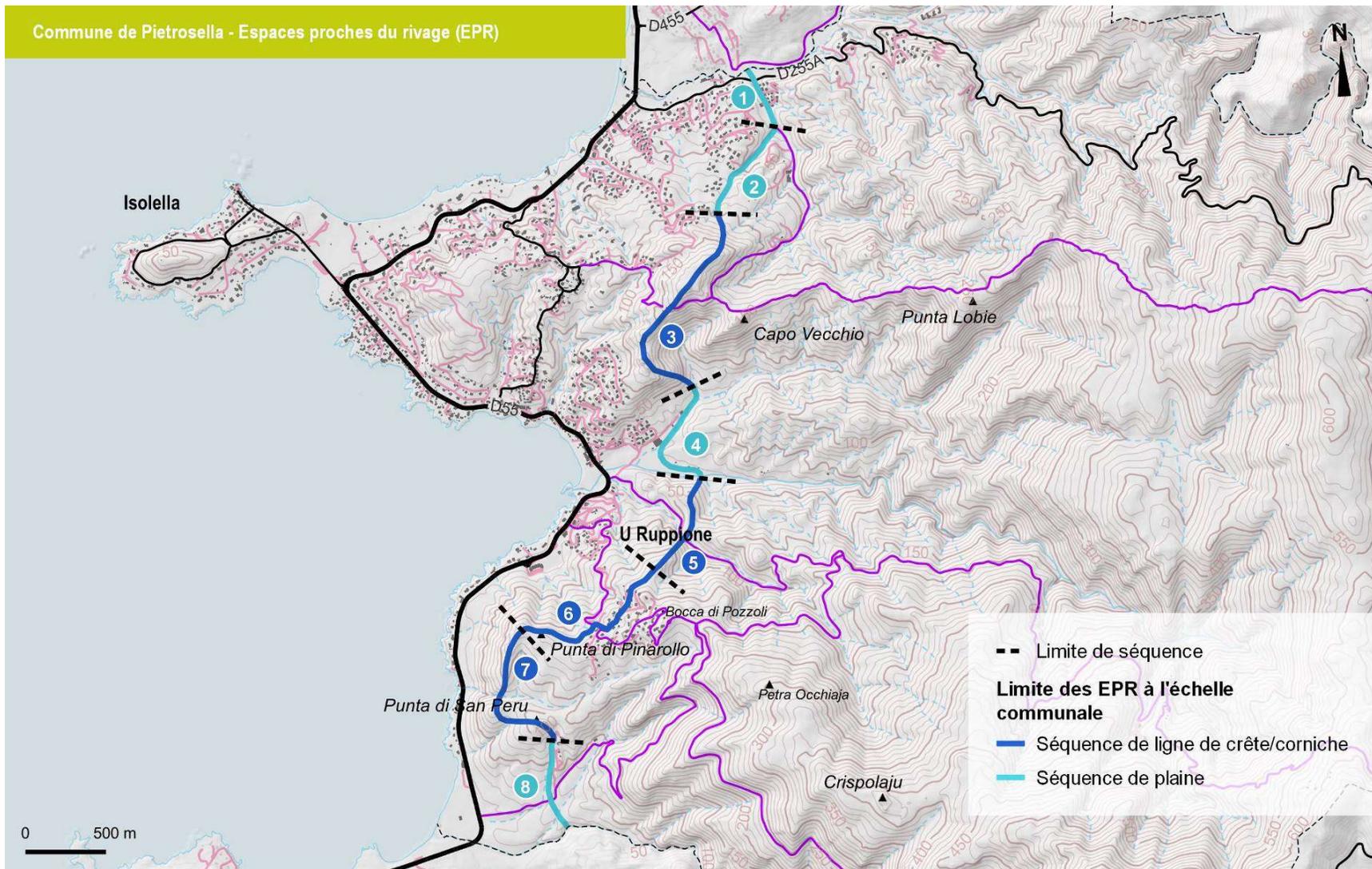
- Le facteur distance (indicateur D) en considérant un fuseau de base de 1 km qui sera modulé en fonction des autres facteurs
- Le facteur topographique (indicateur T) (ligne de crête, fin de talwegs, notion de changement d'unité paysagère due au relief...)
- Le facteur végétal (indicateur V) : la présence d'essences acclimatés aux écosystèmes littoraux renforce la notion de proximité. Le paysage végétal maritime est plus ou moins marqué : landes, petits maquis, présence des essences littorales comme le genévrier, le tamaris, ou encore une végétation peu dense ...sont des indicateurs utiles pour caractériser les ambiances littorales
- Le facteur « ressenti maritime » (indicateur R) découle des critères précédents et d'un travail de terrain. Il est étroitement lié au relief et à la couverture végétale mais aussi au mode de découverte ou de mise en lien avec littoral à travers les routes et accès (vues, ambiances). Ainsi cette ambiance maritime est plus ou moins marquée.
- Le facteur co-visibilité, particulièrement important dans le cas de la commune de Pietrosella, est également étroitement lié au relief, ainsi qu'au facteur « ambiance maritime » (la co-visibilité pouvant être définie avec la mer mais aussi avec des éléments rappelant l'ambiance maritime).

**La séparation d'espaces par une ligne de crête est un critère déterminant (Cf. par exemple Conseil d'Etat 28/07/2000 n° 173229 Commune de Port-Vendres. Publié au recueil Lebon). L'annexe 3-livret littoral du PADDUC, indique en page 27 : « Les éléments de relief peuvent tout à la fois constituer par endroit un écran à la vue du littoral, séparant alors l'espace proche du rivage du reste du territoire communal, c'est le cas des crêtes les plus proches du littoral sur le versant ouest de l'île, ou au contraire produire un paysage dégagé jusqu'aux plus hauts sommets de Corse. »*

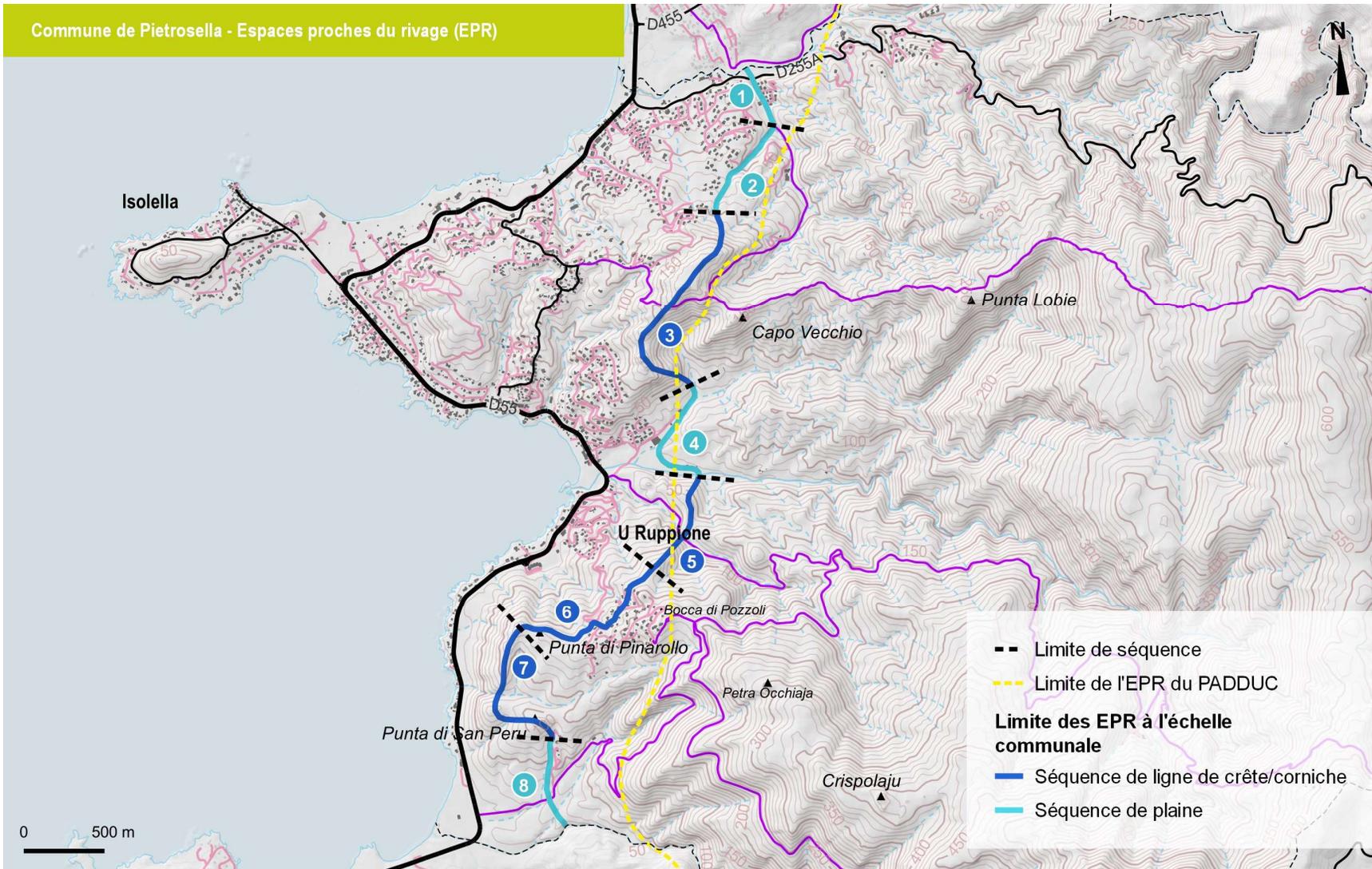
La délimitation a été définie selon les séquences suivantes (cf. carte) :

Séquences de la l'espace proche du rivage

- 1 Chemin de Capu Vecchio marquant une rupture de relief
- 2 Talweg délimitant les zones habitées de Petinello et Sorbelle dont les versants offrent une co-visibilité avec le littoral avec les secteurs plus montagneux où les courbes de niveaux s'intensifient
- 3 Ligne de crête et sommets, éléments forts dans le paysage de Pietrosella : le secteur Ouest, où se sont établis la plupart des secteurs habités de la commune, présente des ambiances maritimes et généralement des co-visibilités avec la mer. Le secteur Est, tourné vers la montagne, accueille une végétation plus dense composée notamment de chênes verts et arbousiers
- 4 La ligne de l'EPR suit les vallons formés par le ruisseau de Bainzo et le ruisseau du Ruppione. En amont de la limite de l'EPR, des espaces agricoles couvrent les premiers reliefs
- 5 La limite de l'EPR suit la ligne de crête pour inclure les versants orientés vers le littoral
- 6 La limite de l'EPR relie les deux lignes de crêtes des points 5 et 7 en suivant une altitude similaire en corniche et en se calant sur une des voies de desserte des habitations d'Acelasca à environ 700 mètres de distance du littoral à vol d'oiseau. Les habitations du versant Nord-Ouest d'Acelasca sont incluses dans l'EPR tandis que les habitations sur le plateau et sur le versant Est sont exclues de l'EPR
- 7 La limite de l'EPR suit les lignes de crêtes et relie les sommets pour inclure les versants orientés vers le littoral
- 8 La ligne de l'EPR s'appuie sur un talweg et s'oriente sur sa dernière section en direction d'une ligne de crête de la commune voisine



BDALTI, BDOPO - IGN©, Urba Corse, 2022



BDALTI, BDTOPO - IGN©, Urba Corse, 2022

D. Caractérisation des plages

Le PADDUC a classé les plages de Corse sur la base de leurs principales caractéristiques afin de déterminer les usages admis et interdits, dans le but de réguler la pression sur les espaces naturels les plus sensibles, face à la hausse de la fréquentation.

Le SMVM définit quatre catégories de plages, auxquelles sont associées des orientations et vocations spécifiques. Il s'agit par-là d'indiquer ou placer le curseur entre les trois fonctions écologiques, économiques et social, au regard des caractéristiques de la plage.

Le document d'urbanisme se doit de qualifier ces plages et de procéder à l'écriture du règlement correspondant.

Les plages du littoral de Pietrosella sont classées comme semi-urbaine à l'exception de Mare e Sole, classée en tant que **plage naturelle fréquentée**.

→ Les plages à vocation semi-urbaine

Écologique	Sociale	Économique

Ces plages s'inscrivent dans un contexte d'entrée de ville ou d'urbanisation résidentielle.

L'enjeu sur ces plages est notamment d'éviter les « annexions privatives » aux lotissements et villas, et d'y rétablir un usage conforme avec l'utilité publique, en particulier en rétablissant les accès.

Elles ont vocation à accueillir, les activités de pêche et de cultures marines, les activités balnéaires, les loisirs nautiques, les pontons et débarcadères pour faciliter l'accostage, ainsi que le mouillage de plaisance.

La demande sociale est importante sur ces plages. Elles sont notamment historiquement et culturellement fréquentées par les insulaires pour leurs « paillotes ». Elles ont vocation à continuer d'accueillir ce type d'activités.

Cependant, il convient de veiller à l'équilibre avec les loisirs et les sports, d'autant plus que les petits loisirs nautiques (« transportables ») connaissent un véritable essor.

Formant en général un chapelet à proximité des villes, il est nécessaire d'avoir une approche globale de ces plages pour éviter la dilution des activités et équipements et au contraire travailler sur les complémentarités, notamment en matière de bases nautiques et d'apportement. Il est souhaitable qu'elles fassent l'objet d'un schéma d'aménagement des plages dans les conditions prévues par la loi « Littoral », à l'article L. 146-6-1 du code de l'urbanisme (cf. annexe 8 - SODT, fiches méthodologiques « accès aux sites touristiques », fiche 5).

Ces plages sont également incluses dans la liste des plages visées par la délibération particulière de l'Assemblée de Corse prise au titre de l'article L.4424-12-II du CGCT.

→ Les plages à vocation naturelle fréquentée

Écologique	Sociale	Économique

Il s'agit des plages s'inscrivant dans des milieux préservés de l'urbanisation, souvent incluses dans un périmètre de protection ou bien en frontière, et qui font l'objet d'une très forte fréquentation estivale.

L'enjeu sur ces plages est de **pouvoir encadrer la fréquentation et organiser l'accueil du public dans de bonnes conditions, de façon à limiter l'impact sur l'environnement**.

Le législateur a introduit une disposition dans la loi de 2002 sur le PADDUC, reprise dans la loi de 2011, permettant à l'Assemblée de Corse, par une **délibération particulière et motivée**, de déterminer, en tenant compte de

la fréquentation touristique de certains sites et de la préservation de l'environnement, **les espaces situés dans la bande littorale des 100m où des aménagement légers et des constructions non permanentes destinés à l'accueil du public, pourront être autorisés, en dérogation à l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme**, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et dans le respect des paysages, et des caractéristiques propres à ces sites.

Il s'agit ici, à travers cette catégorie de plage, **d'identifier ces espaces, au sein du DPM exclusivement, sur lesquels les enjeux de fréquentation touristique, mêlés à ceux de préservation de l'environnement, nécessitent des aménagements légers et des structures d'accueil du public.**

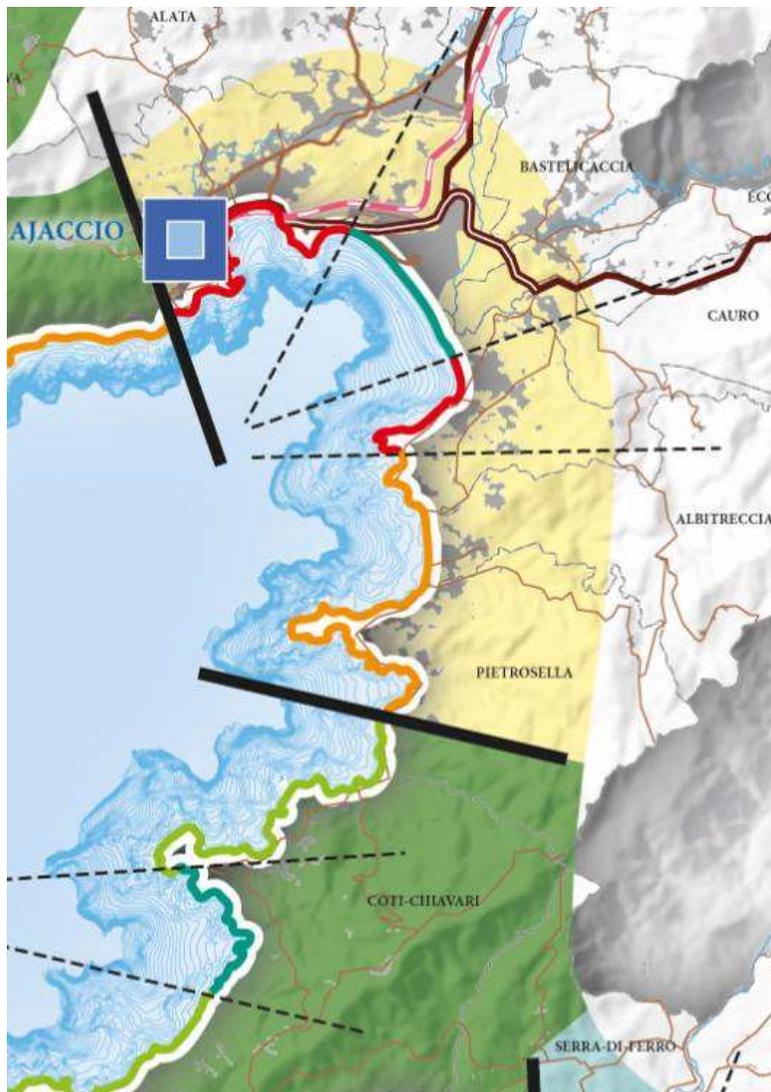
Pour les plages classées dans cette catégorie, les aménagements et usages autorisés devront obéir à des prescriptions strictes, en particulier en matière d'intégration à l'environnement (paysage, assainissement, gestion des accès).

Les aménagements autorisés devront être de nature à **assurer simultanément, la préservation, voire la restauration des milieux naturels et l'accueil du public, ainsi que les sports et loisirs nautiques.** De par leur caractère préservé et leur attractivité, ces plages constituent également des sites d'implantation privilégiés pour « **l'abri du pêcheur** » et **la promotion de la pêche artisanale insulaire.**

Il appartiendra aux documents locaux d'urbanisme d'une part, **de délimiter les ERC et, d'autre part, de préciser la limite entre ces espaces et ceux relevant des dispositions de l'article L. 4424-12-II du CGCT** (espaces situés dans la bande littorale dans lesquels peuvent être autorisés des aménagements légers et des constructions non permanentes destinés à l'accueil du public. La réalisation de ces aménagements et constructions est soumise à l'enquête publique).



Plage de Mare e Sol



Carte des vocations des plages. Source : PADDUC



E. Les Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral (ERC)

La loi n°2011-1749 du 5 décembre 2011 relative au PADDUC lui confère la possibilité de compléter la liste des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du Littoral et de localiser ces espaces au titre de l'art. R.121-4 du Code de l'Urbanisme. Au sein de l'Atlas des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral, le PADDUC identifie **deux secteurs en Espace Remarquable ou Caractéristique du littoral sur le territoire de la commune de Pietrosella** :

▪ **2A28 : « Partie sommitale de la Punta di I Setti Navi »**

La Punta di I Setti Navi s'avance dans la mer sur 2 kms depuis la rive Sud du golfe d'Aiacciu. A son extrémité, un petit promontoire recouvert d'un maquis culmine à 68 m d'altitude sur lequel est érigée une tour génoise qui apporte une forte dynamique au paysage. Cet ensemble, très visible, domine dans le grand paysage et constitue un point d'appel fort dans le golfe d'Aiacciu.

Tapissé d'un maquis homogène, le site renvoie à une image de nature préservée qui contraste avec les maisons situées en contrebas du site et le paysage urbain qui domine sur le littoral.

Sur le plan écologique, la Punta di I Setti Navi abrite deux espèces floristiques rares et protégées : la *Serapias neglecta* et la *Gennaria diphylla* (dont la Punta di I Setti Navi constitue la seule station recensée sur la Corse pour cette espèce). Enclavé au sein d'un espace urbain, le site constitue une zone de nature d'intérêt pour l'avifaune (*Fauvette Sarde*, *Fauvette Pitchou*).

Les pressions sur le milieu émanent d'une fréquentation du site très importante : la présence d'un sentier littoral conduisant à la tour génoise fait

de ce site un lieu très prisé des promeneurs (risque de piétinement des végétaux, dérangement des espèces, incendie, ...).

Il est concerné par la présence de périmètres à statuts :

- Site classé « Presqu'île de l'Isuledda » ;
- En limite de la ZPS FR9410096 « Isuli Sanguinari, golfe d'Aiacciu » et du SICFR9402017 « Golfe d'Aiacciu » ;
- Site inscrit des tours génoises des côtes de Corse ;
- En limite du site inscrit « Rive Sud du golfe d'Aiacciu » ;
- Monument Historique Inscrit « Tour d'Isuledda » ;
- ZNIEFF 1 (940030567) « Punta di I Setti Navi » ;
- En limite de la réserve de chasse marine du golfe d'Aiacciu.

▪ **2A29 : « Forêt domaniale de Coti Chjavari Rupionu - Agnonu »**

Le site s'étend sur l'ensemble du versant granitique surplombant le littoral de Verghja jusqu'au Rupionu, couvert d'une forêt d'Eucalyptus, d'Aulnes glutineux et de Chênes lièges. Elle est localisée sur des versants élevés qui forment un cirque, donnant au paysage l'aspect d'un amphithéâtre vert. Dénudé de toute construction à l'exception de quelques ruines liées au pénitencier, le site renvoie à une image de versant préservé, en parfait accord avec les formulations de paysage littoral corse. L'ambiance du site contraste, de fait, avec l'urbanisation linéaire développée en rive Sud du Golfe d'Aiacciu. Cette masse verte homogène figure un élément structurant de la rive Sud du golfe.

Sur le plan écologique, le site abrite des habitats naturels et une flore remarquables, affiliés aux milieux dunaires (*Charybdis maritima*), humides (*Fuirenapubescens*, *Ranunculus ophioglossifolius*) et forestiers. Le site présente aussi un intérêt pour plusieurs taxons : Oiseaux (*Milan royal*, *Faucon d'Eléonore*, *Epervier d'Europe*, *Engoulevent d'Europe*, *Fauvette sarde*), Amphibiens (*Discoglosse corse*, *Discoglosse sarde*, *Grenouille de Berger*), Reptiles (*Cistude d'Europe*, *Tortue d'Hermann*) et Chiroptères (*le Murin à oreilles échancrées* affectionne les espaces boisés). Situé en marge

d'une ZPS, l'avifaune d'intérêt communautaire affectionne cette vaste zone naturelle préservée.

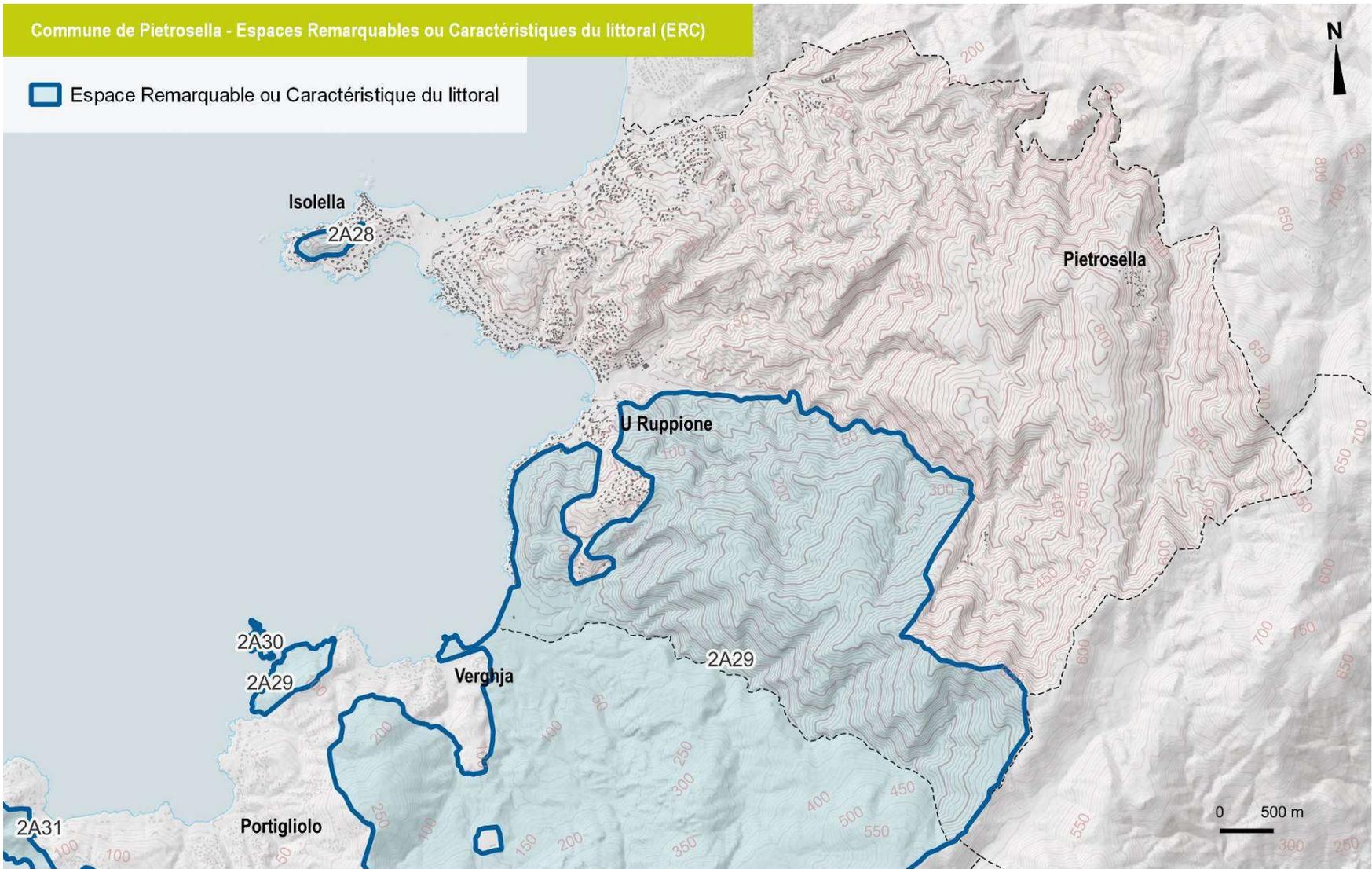
De nombreux sites archéologiques de la préhistoire au Moyen-Age ont été inventoriés. On note une forte présence antique à divers endroits de ce territoire. Plusieurs fortifications de l'Age du Bronze ont été recensées. Plusieurs vestiges de chapelles romanes, dont San Sistru, attestent de la forte occupation médiévale de ces lieux désertés à la fin du Moyen Age. Ils connurent, dès lors, une histoire tourmentée et tragique avec les tentatives d'installations de colonies génoises, puis avec l'implantation par la France du pénitencier de Coti Chjavari.

Les pressions sur le milieu émanent d'une fréquentation touristique importante (artificialisation de la plage de Mare e Sole, piétinement sentiers et hors sentiers), de la pression d'urbanisation et de l'exploitation forestière.

Il est concerné par la présence de périmètres à statuts :

- En limite du SIC FR9402017 «Golfe d'Aiacciu» et de la ZPS FR94100096 «Isuli Sanguinari, Golfe d'Aiacciu» ;
- Site Inscrit «Golfe d'Aiacciu -Rive du Sud» ;
- 2 ZNIEFF 1 «(940030365) Forêt de Chiavari», «(940031081) «Lariola-Coti-Chjavari» ;
- ZICO Forêts domaniales de Corse ;
- En limite de la réserve de chasse marine du golfe d'Aiacciu.

NB : L'article R. 121-5, modifié par un décret du 21 mai 2019 relatif aux aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques fixe la liste des aménagements légers autorisés et les modalités de leur réalisation.



BDALTI, BDTOPO - IGN©, Urba Corse, 2022

6. SRCAE et PCEC

Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et Plan Climat Energie de Corse (PCEC)

1. Le contexte général

Dans le cadre de la mise en place des mesures édictées par les lois de Grenelle de l'Environnement I et II, la Collectivité Territoriale de Corse (CTC), via la Direction déléguée à l'Énergie de l'Agence d'aménagement de planification et d'urbanisme de la Corse, doit élaborer le Schéma Régional Climat Air Energie de Corse (SRCAE).

Le SRCAE et son annexe le Schéma Régional Éolien (SRE) ont été adoptés en décembre 2013. Le SRCAE permet de fixer les objectifs et les orientations à l'horizon 2020-2050, en matière de politique de l'énergie, de l'air et du climat, et le PCEC définit les mesures opérationnelles permettant de les atteindre.

Ces outils ont été élaborés sous le signe de la gouvernance et de la concertation afin d'obtenir un document partagé par le plus grand nombre, condition garante de leur application concrète.

2. Le Schéma Régional Climat Air Energie de Corse

Créé par l'article 68 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle II, ce nouvel outil a pour ambition de **fixer le cadre stratégique de la Collectivité Territoriale de Corse, à l'horizon 2020 - 2050, en matière de :**

- Lutte contre la pollution atmosphérique,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Adaptation aux changements climatiques

Le SRCAE de Corse, adopté par l'Assemblée de Corse le 20 décembre 2013 par délibération n°13/272 AC, vaut Schéma Régional des Energies Renouvelables au sens de la loi du 3 août 2009 et Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA).

Le PADDUC, et particulièrement les orientations qui seront édictées pour l'aménagement du territoire, devront concourir à l'atteinte des objectifs de diminution de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre arrêtés dans le SRCAE.

Les objectifs stratégiques fixés par le SRCAE de Corse en matière d'énergie pour 2020 et 2050 sont les suivants :

	Consommations d'énergie finale	Emissions de GES énergétiques	Couverture par des énergies renouvelables
2020	-16%	-31%	20%
2050	-54%	-89%	100%

Figure 1– Objectifs stratégiques du SRCAE de Corse. Source : SRCAE de Corse

3. Plan Climat Energie de Corse (PCEC)

Source : Collectivité Territoriale de Corse

La réalisation de Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) à tous les échelons de l'action locale a été définie, par l'article 75 de la loi de Grenelle II. La Loi a récemment modernisé ces plans territoriaux désormais "Plans Climat-Air-Energie Territoriaux" (PCAET) et sont ainsi rendus obligatoires pour les collectivités de plus de 20 000 habitants.

Le Plan Climat Energie de Corse (PCEC) est la déclinaison opérationnelle du SRCAE de Corse.

Le Plan Climat Energie Corse comprendra :

- Une approche interne à la Collectivité Territoriale de Corse, relative à la réalisation d'un diagnostic gaz à effet de serre du patrimoine, des services, ainsi que des politiques sectorielles (siège CTC, collèges, lycées, Offices et Agences etc.) afin d'établir un programme de mesures opérationnelles de réduction des émissions des gaz à effet de serre de l'institution,
- Une approche territoriale impliquant une concertation avec les acteurs du territoire, basé sur le diagnostic gaz à effet de serre territorial réalisé en 2009. Le décret n°2001-829 du 11 juillet 2011 relatif aux bilans des émissions de gaz à effet de serre et au plan climat-énergie territorial a été publié le 13 juillet 2011.

Ainsi, le PCEC découlera du SRCAE et les Plans Climat Air Energie infra-territoriaux que certaines collectivités insulaires doivent également réaliser, devront être compatibles avec le PCEC.

4. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Le PETR Ornano-Sartenais-Valinco-Taravo a lancé en 2021 un appel d'offre pour l'élaboration du PCAET.

Les objectifs de la démarche sont de :

- Répondre aux obligations réglementaires
- Amorcer une démarche globale, partagée et ambitieuse, type COP 21 local
- Solliciter des financements qui ne pourraient pas l'être en l'état, car le PCAET est réglementaire.

Les acteurs et partenaires sont les suivants : PETR, EPCI, Collectivité de Corse, ADEME, AUEC, OEC, DREAL, Conseil de Développement Territorial.

5. Le contexte local

La commune est concernée dans le cadre du P.L.U par les problématiques suivantes :

- Rénovation du parc de logement pour réduire les consommations énergétiques
- Amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux
- Adaptation au climat local des bâtiments neufs
- Réduction de la consommation d'énergie

7. SDAGE 2022-2027

Le document doit être compatible avec les dispositions du SDAGE 2022-2027 approuvé par délibération n° 21/236 de l'Assemblée de Corse en date du 17/12/2021. Ce document présente 6 orientations fondamentales :

- 1- *Anticiper et s'adapter au changement climatique*
- 2- *Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement*
- 3- *Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé :*
 - *Poursuivre la lutte contre la pollution*
 - *Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine*
- 4- *Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement :*
 - *Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux*
 - *Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau*
 - *Préserver, restaurer et gérer les zones humides pour garantir leurs fonctions et les services rendus*
 - *Préserver et restaurer les écosystèmes marins*
- 5- *Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau*
- 6- *Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques*

Dans le bassin méditerranéen et sur la Corse en particulier, la gestion de la ressource eau est un enjeu fondamental qui s'accroît face aux conséquences induites par une croissance démographique continue, par la pression anthropique de plus en plus forte sur les écosystèmes aquatiques, par la multiplication des sécheresses et des événements extrêmes, par la croissance des besoins pour l'agriculture.

Le PLU à son échelle doit apporter des réponses adaptées.

8. SAGE Prunelli Gravone Golfe d'Ajaccio

En partenariat avec la Collectivité Territoriale de Corse, le Conseil Départemental de la Corse du Sud, l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée et Corse et les structures intercommunales limitrophes, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien élabore le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant « Gravona, Prunelli, Golfes d'Ajaccio et de Lava ».

Les bassins versants de la Gravona, du Prunelli et le golfe d'Ajaccio ont été identifiés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010/2015 comme un territoire pour lequel la mise en place d'une démarche de gestion concertée de l'eau de type SAGE est nécessaire pour l'atteinte des objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau.

En 2011, une réflexion a été menée par l'ensemble des acteurs du territoire concerné afin d'élaborer un SAGE et de définir un périmètre.

Aujourd'hui en cours d'élaboration, le SAGE répond aux enjeux suivants :

- Asseoir la concertation et la prise en compte des enjeux locaux de l'eau
- Reconquérir la qualité des milieux aquatiques à travers l'amélioration des connaissances et la maîtrise des pollutions
- Gérer le juste équilibre entre environnement et développement socio-économique
- Développer des stratégies territoriales autour de l'eau
- Mobiliser les publics et les acteurs autour du respect des milieux et des ressources

9. Plan de Gestion Risque Inondations (PGRI)

Le 7 octobre dernier, le comité de bassin a donné un avis favorable au projet de plan de gestion du risque inondation (PGRI) 2022-2027 issu de la directive européenne inondation.

L'ambition de ce projet, qui révisé le PGRI 2016-2021, est d'améliorer l'anticipation des risques d'inondation dans le bassin de Corse. C'est un document stratégique, fondé sur six grands objectifs, déclinés en 36 dispositions, visant la réduction de la vulnérabilité des biens et de la population face aux risques d'inondation dans le bassin de Corse, ainsi que le développement de la résilience des territoires.

Il intègre des éléments nouveaux relatifs notamment à la modernisation du réseau hydrométrique, à la mise en œuvre de Vigicrues, à la formalisation de la mission de Référent Départemental Inondation (RDI) ou encore au « décret PPRi » du 5 juillet 2019. Il officialise par ailleurs les doctrines d'application des Atlas de Zones Inondables et de Zones Submersibles pour la prise en compte du risque d'inondation dans l'urbanisme.

Enfin, il partage un objectif commun avec le SDAGE pour la réduction des risques d'inondation à l'échelle du bassin versant en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Il a été approuvé par le Préfet de Corse le 1^{er} Mars 2022 et se substitue à celui de 2015.

1. Orientations et objectifs

L'objectif est de protéger les personnes et les biens, et de favoriser la compétitivité et l'attractivité des territoires par la prévention : en réduisant leur vulnérabilité aux inondations, en les préparant à gérer mieux la crise pour éviter la catastrophe et en organisant le retour à la normale. Pour ce faire, la stratégie nationale poursuit trois objectifs majeurs :

- augmenter la sécurité des populations exposées
- stabiliser à court terme, et réduire à moyen terme, le coût des dommages
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale.

La synergie entre la gestion des risques d'inondation, la gestion intégrée des milieux aquatiques et les politiques d'aménagement du territoire est seule à même de conduire à des résultats mesurables sur la réduction des conséquences négatives des inondations.

Cette volonté Plan de Gestion des Risques d'Inondation – BASSIN DE CORSE 3 affichée d'une synergie invite chaque partenaire de la gestion des risques d'inondation que sont notamment l'État, les EPTB, les EPCI, les communes concernées et les syndicats de bassins versants, à prendre la mesure des conséquences des événements futurs et à coopérer pour parvenir à une mutualisation des moyens et une optimisation des résultats.

Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il n'est pas opposable aux tiers. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme et les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau. Toute décision relevant du domaine de l'urbanisme et du domaine de l'eau doit être compatible avec les objectifs et dispositions du PGRI.

Domaines d'intervention du PGRI	Domaines d'intervention communs au SDAGE-PGRI
Aménagement du territoire et réduction de la vulnérabilité au risque d'inondations	Préservation de la dynamique naturelle des cours d'eau
Conscience du risque d'inondation et information des citoyens	Entretien des cours d'eau
Préparation de la gestion de crise	Maîtrise du ruissellement et de l'érosion
Prévention des inondations et alerte	Gouvernance à l'échelle des bassins versants
Diagnostic et connaissance des enjeux soumis à un risque d'inondation et à leur vulnérabilité	
Connaissance des aléas (laissée à l'appréciation des bassins)	

2. Les objectifs

OBJECTIF 1 : Mieux connaître pour agir

- OBJECTIF 1-1 : Prendre en compte les connaissances actuelles en matière de zones inondables (PPRI, cartographies géomorphologiques (AZI), cartes d'aléas hors PPRI), les actualiser s'il y a lieu et développer la connaissance en matière de zones littorales submersibles
- OBJECTIF 1-2 : Optimiser la valorisation de la connaissance

OBJECTIF 2 : Prévenir et ne pas accroître le risque

- OBJECTIF 2-1 : Élaborer les Plans de Prévention des Risques
- OBJECTIF 2-2 : Ne pas créer de nouveaux enjeux et adapter ceux existants dans les zones d'aléa fort et les emprises géomorphologiques

OBJECTIF 3 : Réduire la vulnérabilité

OBJECTIF 4 : Mieux préparer la gestion de crise

- OBJECTIF 4-1 : Développer les démarches d'accompagnement des élus pour les préparer à la gestion de crise
- OBJECTIF 4-2 : Se mettre en situation de gérer des crises
- OBJECTIF 4-3 : Mise en place d'une cellule de veille hydrométéorologique

OBJECTIF 5 : Réduire les risques d'inondation à l'échelle du bassin versant en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

OBJECTIF 6 : Suivre l'avancement des actions

3. Prise en compte

La commune répondra à ces objectifs par la mise en œuvre du schéma d'eaux pluviales et par des mesures de réduction des surfaces imperméabilisées :

- Prise en compte des zonages concernant le risque
- Limiter l'imperméabilisation des sols : créer des espaces verts, proposer des aménagements urbains sans imperméabilisation des sols (parking, places...)
- Maintien de jardins et des parcs autour des constructions
- Maintenir une distance vis-à-vis des ruisseaux et voies d'évacuation des eaux de ruissellement de surface.

10. Intercommunalité

	Population (INSEE 2019)	Superficie (km ²)	Densité (hab/km ²)
Grosseto-Prugna (siège)	3402	31,56	108
Pietrosella	1859	35,23	53
Albitreccia	1771	45,76	39
Cauro	1493	27,9	54
Coti-Chiavari	713	63,33	11
Serra-di-Ferro	489	32,77	15
Santa-Maria-Siché	404	10,67	38
Pila-Canale	280	18,8	15
Cozzano	276	25,59	11
Zicavo	225	93,02	2,4
Olivese	221	29,64	7,5
Azilone-Ampaza	187	7,96	23
Cognocoli-Monticchi	171	35,77	4,8
Guitera-les-Bains	151	14,75	10
Guargualé	148	10,61	14
Palneca	143	43,81	3,3
Frasseto	137	16,61	8,2
Ciamannacce	133	25,11	5,3
Zigliara	129	12,85	10
Campo	105	3,3	32
Tasso	95	16,67	5,7
Forciolo	81	6,88	12

Sampolo	80	7,14	11
Corrano	71	12,69	5,6
Urbalacone	61	8,25	7,4
Zévaco	54	10,04	5,4
Quasquara	51	6,11	8,3
Cardo-Torgia	32	3,88	8,2
EPCI	12962	635,78	19
Corse	340 440	8722	39

Créée par arrêté préfectoral n°2012212-0003 du 30 juillet 2012 modifié par l'arrêté préfectoral n°2013374-0004 du 15 mars 2013, la Communauté de communes de la Pieve de l'Ornano et du Taravo a été constituée à l'origine par 13 communes. Au 1er janvier 2017, les communes de Ciamannacce, Corrano, Cozzano, Forciolo, Guitera-les-Bains, Olivese, Palneca, Pila-Canale, Serra-di-Ferro, Sampolo, Tasso, Zévaco, Zigliara et Zicavo (issues de la communauté de communes du Taravu) et de Cauro (issue de la communauté de communes de la vallée du Prunelli) rejoignent la communauté de communes. **Les compétences sont les suivantes :**

Aménagement de l'espace communautaire

- Mise en place d'un plan de développement durable intéressant l'ensemble du territoire de la communauté des communes
- Conduite d'actions d'intérêt communautaire (Schéma de secteur, PLU, CC, Document d'urbanisme en tenant lieu)
- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Plan de développement durable sous forme d'un agenda 21 sur tout le périmètre en phase avec l'impératif de l'éco-conditionnalité
- Schéma d'aménagement et de gestion des eaux, SAGE
- Organisation des transports (urbains, interurbains, collectifs, scolaires)

Développement économique

- Création, aménagement, gestion et entretien des zones d'activités économiques industrielles commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires, ou aéroportuaires.
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
- Promotion du tourisme - Création d'offices de tourisme.
- Développement des services publics en zone montagne.
- Développement et soutien des actions économiques locales
- Soutien aux activités productrices d'emploi favorisant l'accueil, la croissance des entreprises et des producteurs locaux.
- Soutien aux activités forestières, agricoles et pastorales.
- Développement des infrastructures et superstructures du développement rural.
- Développement de l'ingénierie et des nouvelles technologies (numérique, audiovisuel, p@m, communication).

Collecte et traitement des déchets

- Déchets des ménages et déchets assimilés
- Y compris à travers l'organisation du tri sélectif

Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil

Assainissement collectif et individuel

Politique du logement et du cadre de vie

- Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Programme local de l'habitat (PLH)

Politique de la ville

- Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville

- Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale
- Animation et coordination des dispositifs locaux de prévention de la délinquance
- Programmes d'actions définis dans le contrat de ville

Voirie d'intérêt communautaire

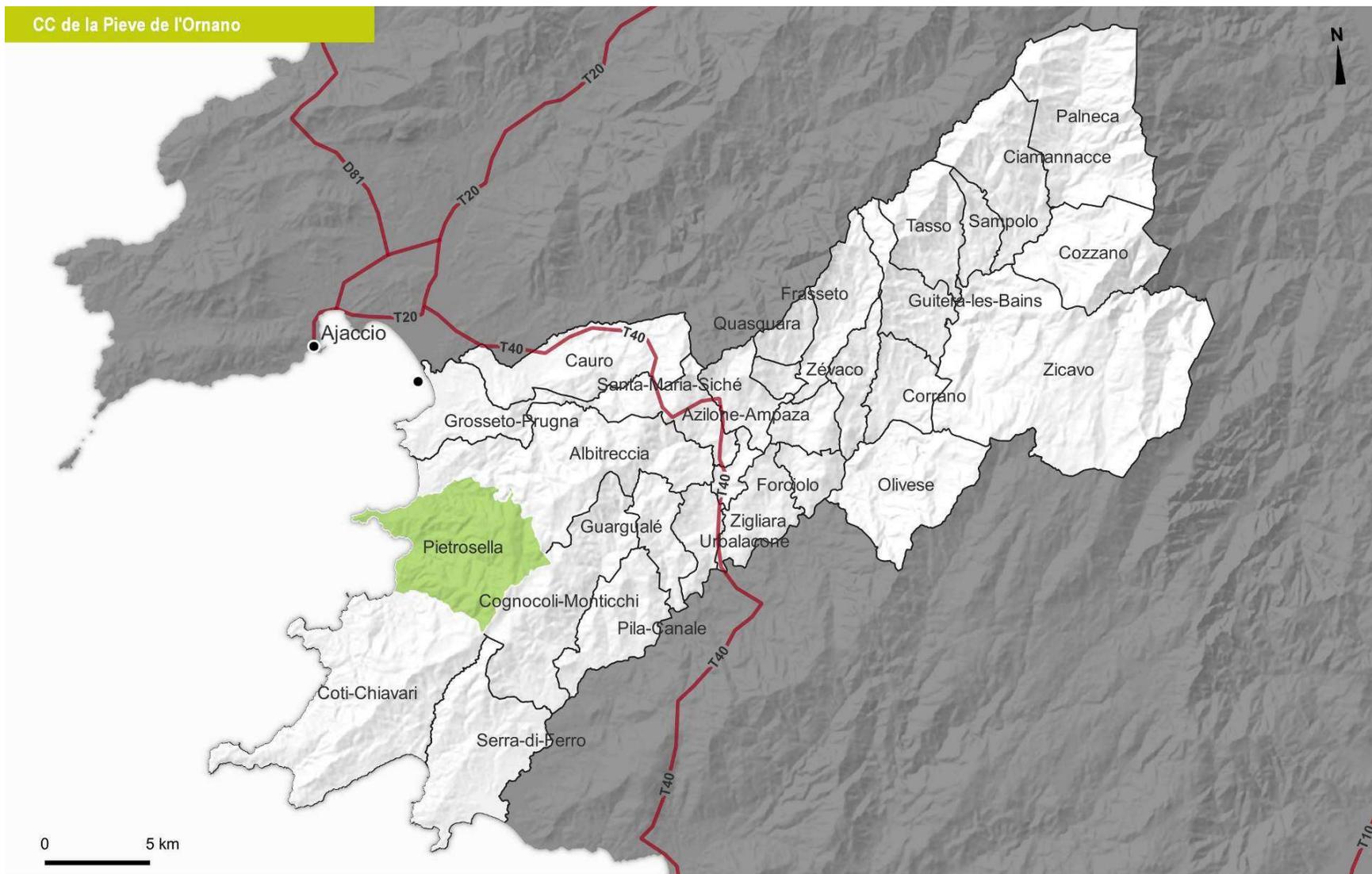
Actions sociales d'intérêt communautaire

Combattre la fracture sociale par l'ingénierie apportée par une assistante sociale :

- Par la collecte de données et l'analyse des besoins des populations seniors et jeunes
- Par des déplacements de cette dernière au sein même des familles pour une aide adaptée en lien avec les communes
- Par la mise à disposition d'un moyen de transport du rural vers le littoral, du rural vers le rural pour les personnes n'ayant pas de moyen de locomotion et/ou ne pouvant pas se mouvoir sans assistance.

Compétences facultatives

- Création de retenues collinaires
- Schéma directeur d'irrigation d'eau brute
- Actions éducatives, culturelles et sportives
- Création de fourrières animales
- Mise en valeur de l'environnement
- Actions foncières stratégiques d'intérêt communautaire
- Promotion des actions de recherche (historiques, archéologiques, ethnographiques, bases de données...)
- Instruction des permis de construire pour les communes dotées d'un document d'urbanisme.
- Installation, entretien et gestion d'un pylône et des équipements relatifs aux télécommunications et à la diffusion de la télévision



BRGM, Urba Corse, 2022

11. PETR de l'Ornano Sartenais Valinco Tàravo

Créé en décembre 2016 entre la Communauté de Communes du Sartenais-Valinco-Taravo et la Communauté de Communes de la Piève de l'Ornano, le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural est un outil d'ingénierie et de développement au service de ces intercommunalités.

Chaque pôle d'équilibre territorial et rural élabore un projet de territoire pour le compte et en partenariat avec les EPCI qui le composent. Il s'agit d'un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, culturel et social de son territoire, afin de promouvoir un modèle de développement et d'en améliorer la compétitivité, l'attraction et la cohésion.

Le projet sera mis en œuvre dans le cadre d'une convention conclue entre le PETR, les deux intercommunalités et la future Collectivité de Corse.

Par ailleurs, le PETR est la structure porteuse pour les opérations d'intérêts supra communautaire, et notamment le portage des programmes GAL LEADER et du contrat de ruralité, signé en décembre 2016.

Le projet de territoire 2017-2023 du PETR a fixé les enjeux suivants :

- Développer la production économique et les complémentarités du territoire
- Renforcer les équilibres territoriaux et écologiques
- Améliorer le cadre de vie, facteur d'attractivité durable du territoire
- Structurer l'action du PETR

12. CRTE et Petite Ville de Demain

A. Le CRTE

Le **contrat de relance et de transition écologique** (CRTE) pour le territoire de la Piève de l'Ornano et du Taravo a été adopté par délibération du 14 décembre 2021.

Le contrat de relance et de transition écologique (CRTE) est un contrat qui vise à faciliter la relance économique, la transition écologique et la cohésion des territoires.

La première orientation du CRTE est d'assurer le développement économique du territoire en intégrant le tourisme vert.

Pour **développer le tourisme durable**, il est inscrit, pour la commune de Pietrosella, la création **d'un terminal de liaison côtières périurbaines permanentes à l'Isolella** (1^{er} mouillage de Corse avec 440 places).

Il est également inscrit la signature de la convention Petites villes de demain (cf point suivant) afin de mettre en place une Opération de revitalisation de territoire (ORT).

Les deux autres orientations concernent l'amélioration **de l'accès aux services publics et de santé et le développement de logements** pour les jeunes actifs et es projets d'écoquartier. Cette dernière vise la création de logements sociaux / communaux et une offre nouvelle de résidences principales.

B. Convention Petite Ville de demain

Le programme Petites villes de demain vise les communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité. Le programme est un assemblage des contributions de différents acteurs (les ministères, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), la Banque des Territoires, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), CEREMA, l'Agence de la transition écologique (ADEME) qui se décline à l'échelle territoriale. Il s'agit de **donner les moyens aux élus de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.**

La commune de Pietrosella, de Grosseto-Prugna, la Communauté de communes de la Pieve de l'Ornano et du Taravo ont signé fin 2022 la convention d'adhésion "petites Villes de demain" avec le Préfet de Corse.

Dans le cadre de la rive Sud le processus de littoralisation accélérée conduit à un urbanisme mal maîtrisé qui se traduit par une privatisation des accès au littoral, une dispersion des services et une mobilité dominée par l'automobile. **Le programme Petite ville de Demain vise à construire des polarités capables de favoriser l'accès à l'espace public, à la mobilité et aux services dans le respect des principes du développement durable pour construire un littoral habité plutôt que balnéaire.**

Pour répondre à cette problématique la commune de Pietrosella s'est engagée à recruter un chef de projet petite ville de demain et désigner un référent parmi les élus. Ces derniers auront pour mission de mettre en œuvre les quatre axes définis dans la convention cadre :

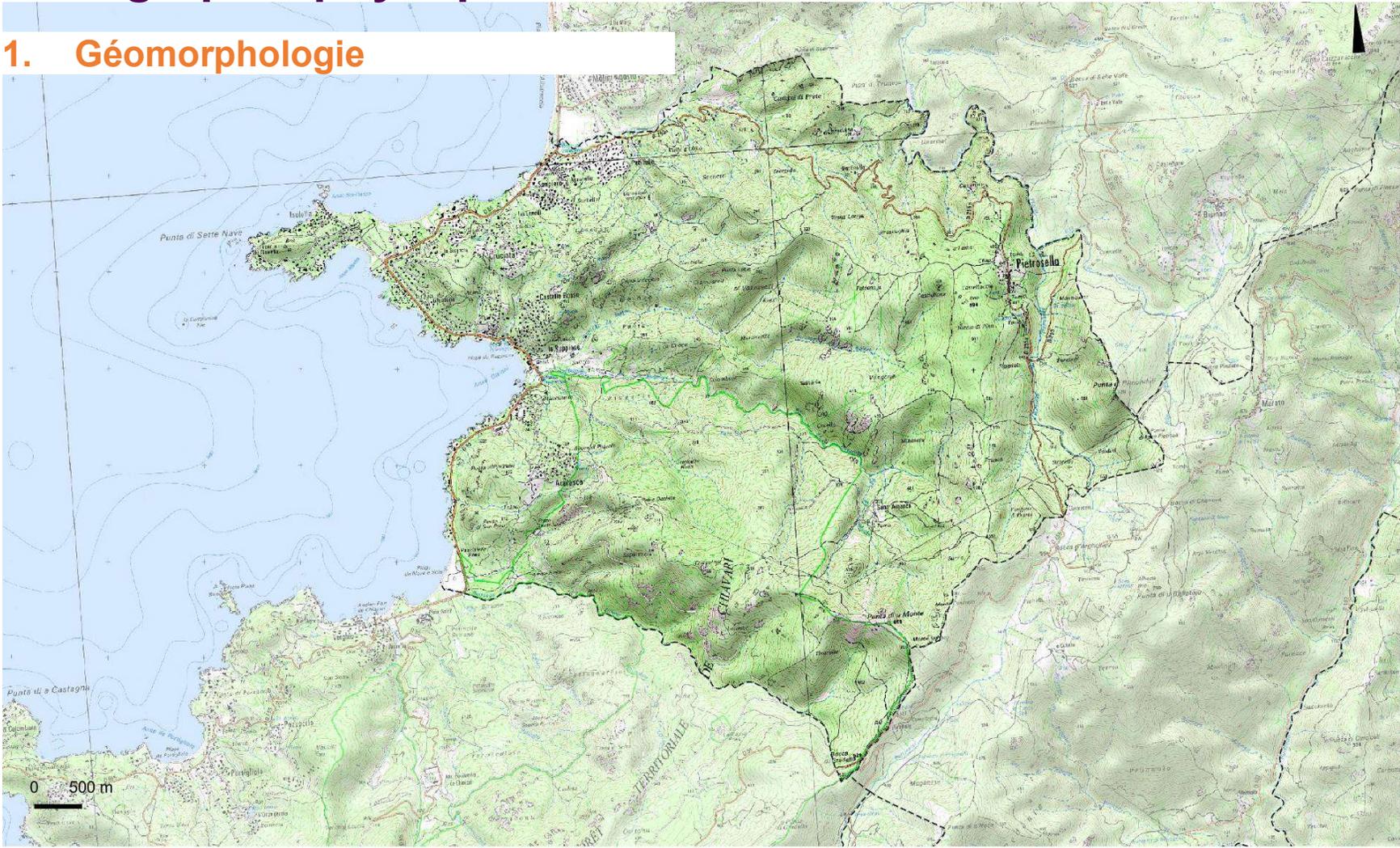
- **Structurer et renforcer la centralité urbaine de l'Isolella** pour un rayonnement sur la frange résidentielle littorale de Pietrosella en accord avec les principes de la loi littoral (structuration de l'espace public et construction de bâtiments public en intégrant une forte composante écologique)

- **Organiser et favoriser le nautisme et la plaisance** (favoriser les accès à la mer et création d'infrastructure en ce sens)
- **Proposer des logements accessibles** (par le biais d'une politique de construction mais aussi de maîtrise foncière renforcée)
- **Développer l'offre culturelle et de loisir** (création d'infrastructure tiers lieu / musée / médiathèque, réhabilitation du patrimoine, travail sur les liaisons littoral intérieur par le développement des activités de plein air.
- **S'engager pour la transition écologique** (développement des mobilités douces, rénovation des réseaux d'eau, valorisation du patrimoine agro-sylvo- pastoral.)

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Géographie physique

1. Géomorphologie



BDALTI, BDTPO - IGN©, Urba Corse, 2022

Le relief de Pietrosella se caractérise par des vallées encaissées et boisées dominées par les hautes crêtes souvent proches du rivage. Au contact de la mer, ces vallées s'achèvent en une succession de golfes rocheux et accidentés, mais tapissés de plages de sable à l'embouchure des cours d'eau : Ruisseau d'Agosta et plage d'Agosta en limite communale Nord, Ruisseau du Ruppione et plage de Ruppione, Ruisseau de Zirione et plage de Mare e Sole en limite communale Sud.

Le point culminant de la commune se situe en limite communale Est. Il s'agit du Punta di Rimonduli qui culmine à 729m.

La pente générale de la commune est orientée Sud-Est / Nord-Ouest. Le relief est très marqué. La pression urbaine sur le massif implique des problématiques d'aménagement de terrains en pente (impact des terrassements sur le paysage).

La majeure partie de la commune de Pietrosella fait partie des « Plaines et piémonts du golfe d'Ajaccio », de l'Atlas des paysages de Corse de la DREAL.

Cet ensemble littoral s'organise autour du Golfe d'Ajaccio - la plus profonde des quatre grandes échancrures ouvertes au couchant de la Corse -, et de ses rives dont il épouse la forme en demi-lune. Au sud de cet ensemble, la limite part de la pointe de Capu di Muru, puis elle remonte vers le nord-est en suivant la ligne de crêtes au-dessus des villages de Coti-Chiavari et Pietrosella, Pour déboucher sur la plaine alluvionnaire née de la rencontre des basses vallées fluviales de la Gravona et du Prunelli.

La douceur générale du relief donne sa cohérence à l'ensemble. Le paysage se caractérise à la fois par l'abondance et la relative modestie des collines, des vallonnements, des moutonnements qui se font très doux dans la plaine littorale, à l'approche des embouchures.

Les perceptions paysagères sont presque partout très ouvertes : sur la mer omniprésente, mais aussi vers l'arrière-pays, sur les grandes vallées profondes menant jusqu'aux montagnes de l'Intérieur.

Les rives du golfe restent quant à elles en relation visuelle constante : au sud l'œil suit la longue ligne côtière, succession de baies et de pointes rocheuses (Porticcio, Isulella, Castagna, Capu di Muru) dont la configuration reproduit, à échelle réduite, celle de la côte occidentale de l'île. (Source : Atlas des paysages de Corse, DREAL Corse)

Plus précisément, la commune de Pietrosella se localise au sein de l'unité paysagère « 6.02. E. Versants Sud du golfe d'Ajaccio » :

A peu de distance des plages, les reliefs auxquels elles s'adossent portent encore un paysage de prairies, de vignes et de vergers façonné par l'ancienne économie agropastorale. Sous la ligne de crête, le maquis tant sa toile de fond. (Source : Atlas des paysages de Corse, DREAL Corse)



Bloc diagramme de l'ensemble « Plaines et piémonts du golfe d'Ajaccio »
(Source : Atlas des paysages de Corse, DREAL Corse)

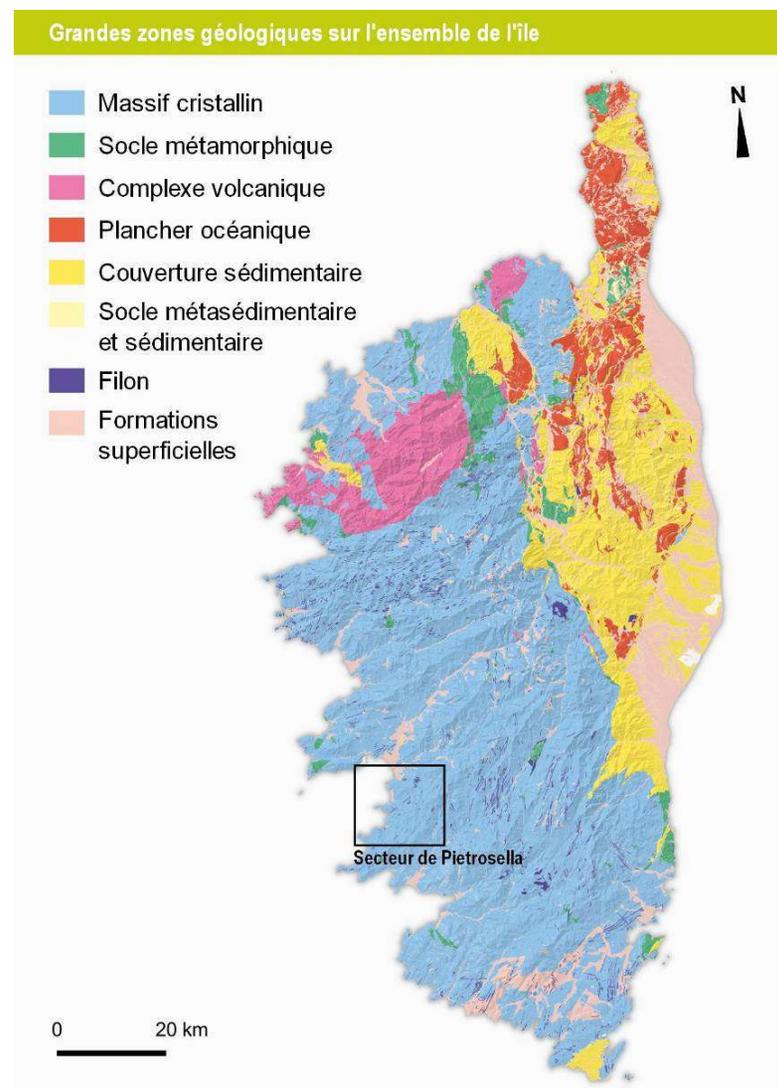
2. Géologie

La Corse est constituée de deux grands domaines géologiques : la Corse occidentale « **crystalline** », formée par l'orogénèse varisque de la fin du Paléozoïque et, la Corse « schisteuse » au nord-est, résultat de l'orogénèse alpine du Crétacé à nos jours.

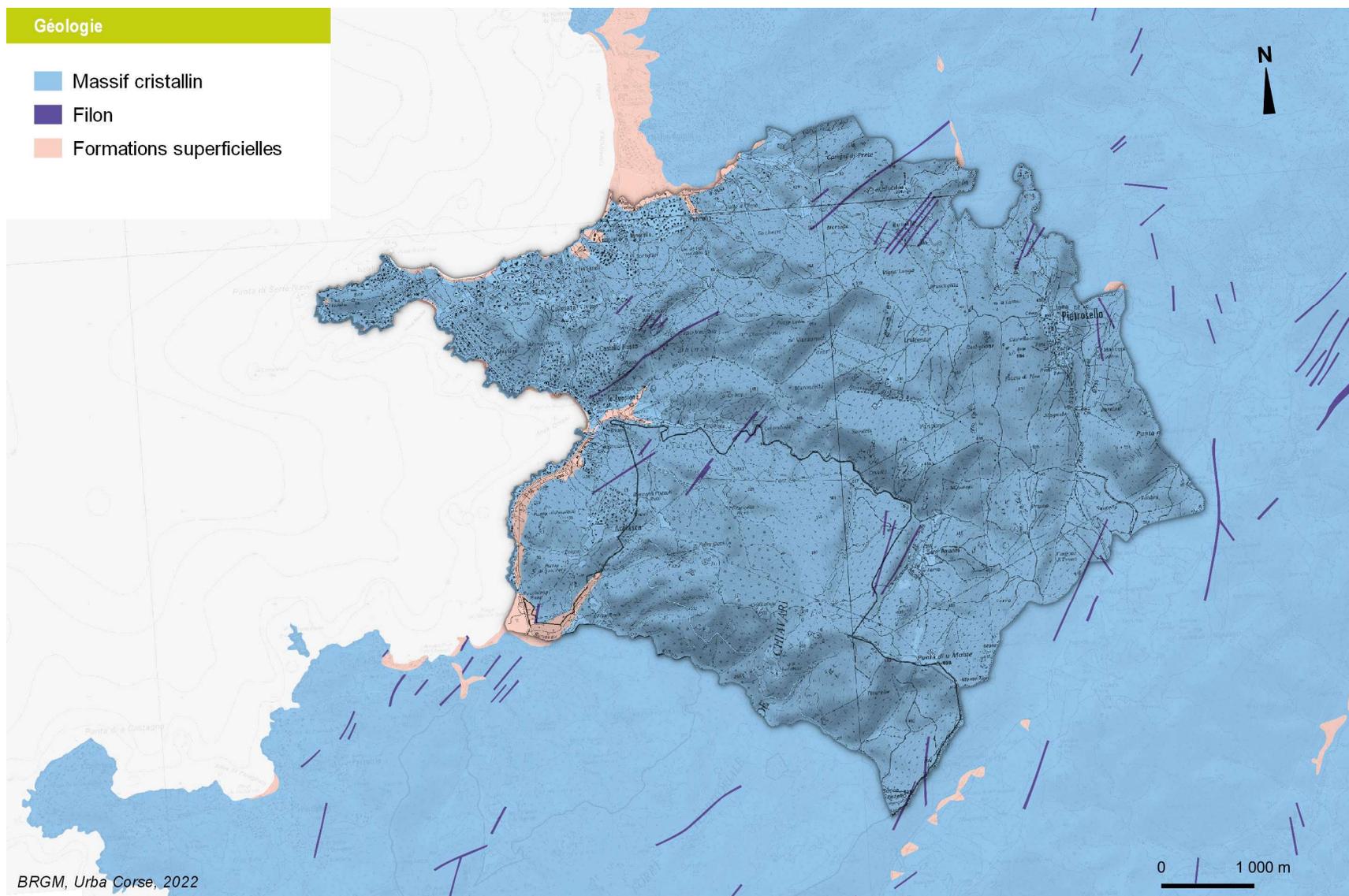
C'est au **premier domaine géologique qu'appartient le Sud-Ouest de la Corse, et notamment la commune de Pietrosella**. Le socle s'est constitué tout au long de l'ère primaire. Essentiellement **constitué de roche granitique**, il est issu de la chaîne hercynienne aujourd'hui complètement aplanie. Fortement influencé par les importantes variations du niveau marin, le processus érosif s'est poursuivi jusqu'à nos jours.

Le socle de Pietrosella comprend des formations géologiques datées entre -320 et -270 Ma, constituées de granites monzonitiques porphyroïdes dans sa partie nord-ouest septentrionale, y compris la presqu'île de l'Isolella, et de granites leucocrates partout ailleurs.

Il en résulte une roche imperméable, peu propice à l'installation de systèmes d'assainissement autonome, et un **sol pauvre en calcaire très sensibles à l'acidification**. En matière d'environnement, des sols naturellement plus acides peuvent présenter **une haute biodiversité ou des espèces plus rares**, mais peuvent être pénalisants d'un point de vue rentabilité agronomique (l'épandage de chaux permet de corriger l'acidité du sol).



BRGM, *Urba Corse*, 2022



3. Climat

Source : Météo France

Le climat de la Corse est de type méditerranéen ; il est caractérisé par des étés chauds et secs, avec des jours de forte chaleur et un déficit hydrique, une certaine fréquence des sécheresses, une irrégularité des précipitations estivales qui peuvent être subites, violentes et intenses. Les hivers sont doux et humides. Néanmoins le climat présente aussi des nuances alpines, tel un plus grand nombre de jours de pluie et de gel, une amplitude thermique marquée, des inversions thermiques en fond de vallée, des chutes de neige et avalanches... Les précipitations sont également déterminées par l'altitude. Si les précipitations moyennes sont inférieures à 500 mm par an sur le littoral, elles peuvent s'élever à 1500 mm à 1000 m d'altitude et à 2000 mm en haute montagne. En été, le littoral fait cependant face à des problèmes de sécheresse.

Les valeurs enregistrées pour la commune de Pietrosella sont représentées dans le diagramme ci-après.

Pour favoriser une ventilation naturelle des bâtiments, en particulier sur les secteurs les plus chauds du littoral, une orientation face à la pente permettra de profiter de L'Ambata et U Terranu, brises thermiques venant de la mer et de la terre.

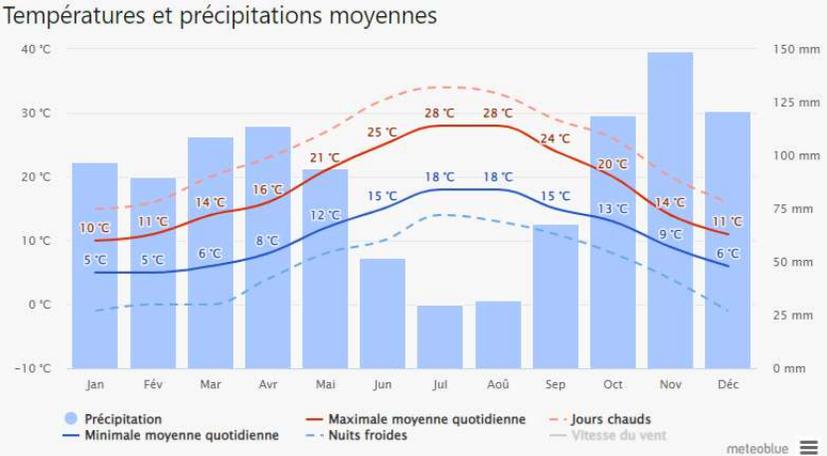


Diagramme des précipitations et des températures moyennes de Pietrosella (Source : MétéoBlue)

4. Hydrographie et hydrologie

Source : SDAGE, <https://geocorsica-cdc.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/>

En ce qui concerne les cours d'eau sur la commune de Pietrosella, il existe **huit cours d'eau permanents** et de nombreux cours d'eau intermittent (talwegs) :

- ❖ **Le ruisseau d'Agosta** : C'est un affluent de la mer Méditerranée. Il mesure 10,2 kilomètres et traverse quatre communes. Il a sa source sous la Punta di Ballatoju (746 m), et, sur la fin de son cours, il délimite Albitreccia et Pietrosella ;
- ❖ **Le ruisseau d'Aja Piana** : C'est un affluent du ruisseau d'Agosta. Il mesure 9,7 kilomètres et traverse quatre communes ;
- ❖ **Le ruisseau de Campestra** : C'est un affluent du ruisseau d'Aja Piana. Il mesure 5 kilomètres et traverse trois communes ;
- ❖ **Le ruisseau d'U monte** : C'est un affluent du Peralzone. Il mesure 1,4 kilomètre et traverse trois communes ;
- ❖ **Le ruisseau de Bainzo** : C'est un affluent de la mer Méditerranée. Il mesure 5 kilomètres et traverse trois communes ;
- ❖ **Le ruisseau de Pietrosella** : C'est un affluent de la mer Méditerranée. Il mesure 6,7 kilomètres et traverse deux communes ;
- ❖ **Le ruisseau de Zirione** : C'est un affluent de la mer Méditerranée. Il mesure 6 kilomètres, traverse trois communes et délimite Coti-Chiavari et Pietrosella;
- ❖ **Le ruisseau du Ruppione** : C'est un affluent de la mer Méditerranée. Il mesure 6,7 kilomètres et traverse deux communes.

La commune de Pietrosella est concernée par les bassins versants suivants :

- Sur sa partie Nord : « L'Agosta et les Côtiers du ruisseau de Ruppione inclus au Prunelli » (Y851)
- Sur sa partie Sud : « Le Butturacci et les Côtiers du Taravo au ruisseau de Ruppione » (Y850)

Le réseau hydrographique de la commune compris dans le bassin versant « L'Agosta et les Côtiers du ruisseau de Ruppione inclus au Prunelli » est constitué principalement, sur le territoire communal :

- **Du ruisseau d'Agosta**
- **Du Ruisseau du Ruppione**
- **Du Ruisseau de Campestra**
- **Du Ruisseau de Bainzo**

Le réseau hydrographique de la commune compris dans le bassin versant « Le Butturacci et les Côtiers du Taravo au ruisseau de Ruppione » est constitué principalement, sur le territoire communal :

- **Du Ruisseau de Zirione,**

Le **Ruisseau d'agosta est identifié comme masses d'eau superficielles** dans le SDAGE. Son objectif de bon état écologique et chimique est atteint dès 2015.

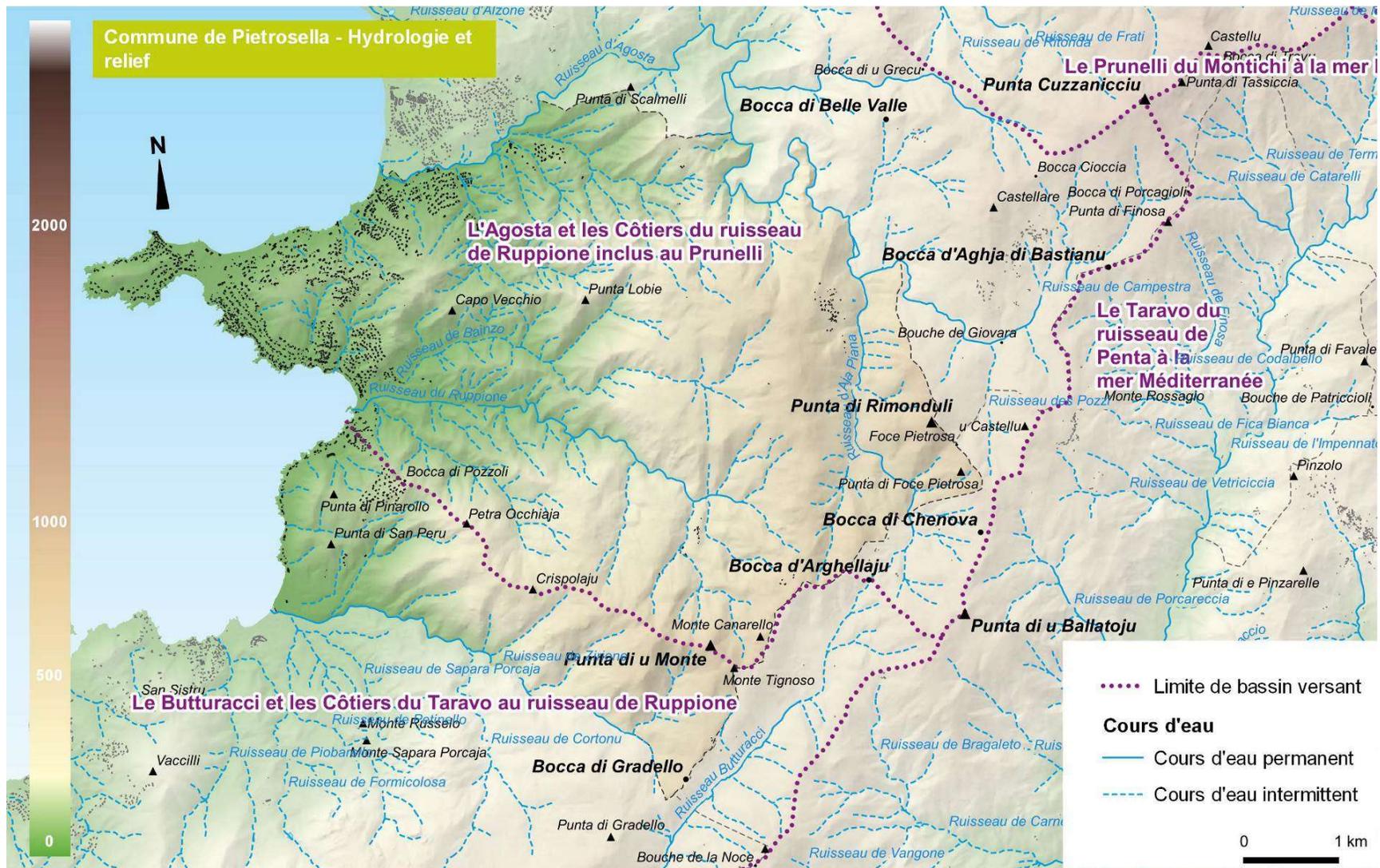
La commune est également concernée par la **masse d'eau côtière « Golfe d'Ajaccio » (FREC04b).**

Son état écologique étant jugé comme étant « moyen », il est inscrit, dans le programme de mesures du SDAGE 2022-2027 pour un objectif de bon état écologique à l'horizon 2027. Les actions inscrites dans le programme de mesure du SDAGE sont détaillées dans les tableaux des pages suivantes.

Eaux côtières

FREC04b		Golfe d'Ajaccio	
		Altération des habitats et espèces d'intérêt communautaire	N2000
Mesure : AGR0805	Mesures de réduction des effluents issus d'une pisciculture	➡ Action : Site FR9402017 "Golfe d'Ajaccio" - Engager une réflexion sur des actions à engager à court et moyen termes afin de limiter les impacts des activités aquacoles, et les mettre en œuvre	
		Altération par les activités maritimes	BE DCE N2000 DSF
Mesure : MIA0701	Gérer les usages et la fréquentation sur un site naturel	➡ Action : Organiser le mouillage à une échelle cohérente (SAGE) en réponse aux enjeux environnementaux identifiés dans la stratégie mouillage du PAMM, du SAGE et dans la base de données Medtrix.	

Extraits du SDAGE 2022-2027



Sources : BDTOP02021, BDAIti - IGN©, Urba Corse, 2022

5. Hydrogéologie

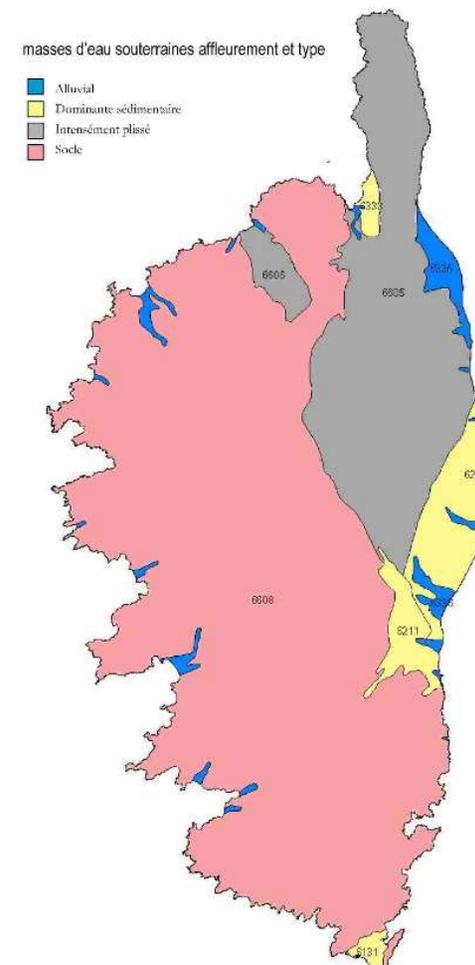
Source : Eaufrance / notice BRGM

Concernant les eaux superficielles, la nature géologique des terrains de Pietrosella (eaux des granites) entraîne une forte teneur en chlorure de sodium. Sur ce socle granitique, l'eau est de bonne qualité physico-chimique avec toutefois une minéralisation faible.

La commune de Pietrosella est concernée par la masse d'eau souterraine suivante :

- **FREG620 : Socle granitique du Taravo et de l'Alta-Rocca.** Bien que les granites soient constitués de roches compactes, ils peuvent souvent être altérés en surface et arénisés ou parcourus par un système de fractures provoquées par les efforts orogéniques. Ainsi peuvent se développer des nappes aquifères d'interstices (arène) ou de réseaux (fissures). Les eaux dans les terrains du socle granitique sont de type mixte avec une bonne potabilité physico-chimique. Les terrains du socle granitique sont le siège du plus grand nombre de sources thermominérales.

Cette masse d'eau a atteint son bon état quantitatif et chimique dès 2015.



Masses d'eau souterraines à l'affleurement en Corse (Source : SDAGE Corse)

2. Patrimoine naturel

1. Grands milieux naturels

A. Occupation des sols

D'après Corine Land Cover (CLC) le territoire de Pietrosella est composé de six grands milieux présentés ci-dessous :

- Des **Territoires artificialisés** composés de :
 - Le Tissu urbain discontinu (CLC 112) correspond aux espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables. Entre 30 et 80 % de la surface est imperméable.
- Des **Territoires agricoles** composés de :
 - Les Systèmes culturaux et parcellaires complexes (CLC 242) correspondent aux mosaïques de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et/ou de cultures permanentes complexes, avec éventuellement des maisons et jardins épars.
 - Les Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants (CLC 243) correspondent aux surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des zones naturelles ou semi-naturelles (y compris des zones humides, des plans d'eau ou des affleurements rocheux).
- Des **Territoires de forêts et milieux semi-naturels** composés de :
 - Les Forêts de feuillus (CLC 311) correspondent aux formations végétales principalement constituées par des

arbres, mais aussi par des buissons et arbustes en sous-étage, où dominent les espèces forestières feuillues.

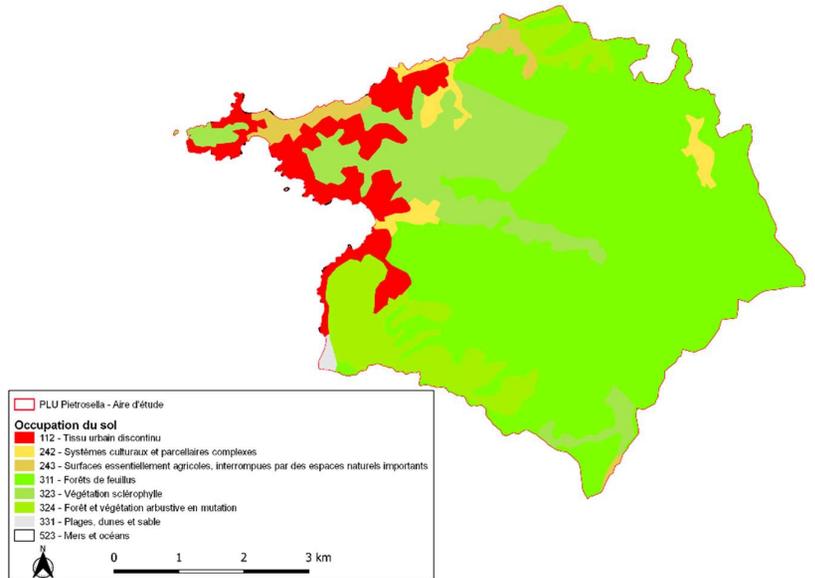
- La Végétation sclérophylle (CLC 323) correspond aux zones à végétation arbustive persistante, aux feuilles relativement petites, coriaces et épaisses. Comprend y compris le maquis et les garrigues. Le Maquis est des associations végétales denses composées de nombreux arbrisseaux qui couvrent les terrains siliceux acides en milieu méditerranéen. Les Garrigues sont associations buissonnantes discontinues des plateaux calcaires méditerranéens.
 - La Forêt et végétation arbustive en mutation (CLC 324) correspond à la végétation arbustive et herbacée avec arbres épars. Formations pouvant résulter de la dégradation de la forêt ou d'une recolonisation/régénération de la forêt.
- Des **Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation** composés de :
- Les Plages, dunes et sables (CLC 331) correspondent aux plages, dunes et étendues de sable ou de galets du milieu littoral et continental, y compris les lits mineurs des rivières à régime torrentiel.
- Des **Territoires de surface en eaux** composés de :
- Les Mers et océans (CLC 523) correspondent aux zones au-delà de la limite des plus basses marées

Occupation du sol de la commune de Pietrosella

CODE	Nom de l'entité	Surface (Ha)	Superficie par rapport à la commune (%)
112	Tissu urbain discontinu	287,21	8,06
242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	86,12	2,41

CODE	Nom de l'entité	Surface (Ha)	Superficie rapport à la commune (%)
243	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	82,5	2,31
311	Forêts de feuillus	2214	62,12
323	Végétation sclérophylle	533,11	14,96
324	Forêt et végétation arbustive en mutation	351,55	9,87
331	Plages, dunes et sable	8,67	0,24
523	Mers et océans	1,42	0,040

La carte ci-dessous, nous permet de constater que les zones artificialisées se trouvent essentiellement sur le littoral, et les zones agricoles an arrière de ces zones artificialisées. Les milieux boisés et semi naturels s'observent à l'intérieur des terres.



Cartographie de l'occupation du sol de la commune (source : ENDEMYS selon données de Corine Land Couvert)

B. Couverture végétale et forêt

La commune de Pietrosella compte une forêt publique (Forêt Régionale de Chiavari) qui représente une surface importante de la commune (cf carte).

La commune de Pietrosella est un territoire boisé, en particulier à l'intérieur des terres. D'après la BD Forêt® V2, la commune de Pietrosella est couverte à :

- 88,97 % de forêt fermée (soit 2795,98 hectares)
- 9,82 % de forêt ouverte (soit 308,85 hectares)
- 1,24 % de landes (soit 38,94 hectares)

En termes de végétation, les **essences prédominantes sont essentiellement des chênes verts, chênes lièges, arbousiers et mélange de feuillus**. Notons également la présence d'une pinède aménagée sur le secteur de l'Isolella.

La forêt de Coti a un intérêt environnemental très fort mais aussi un potentiel de production de Liège. Le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière) fait d'ailleurs état d'une dynamique favorable depuis quelques années dans le cadre de la relance de l'économie du liège en Corse. Ainsi, une **silviculture adaptée permettrait de produire du liège de qualité**, ce qui apporterait non seulement une **plus-value économique mais aussi la conservation de la biodiversité du territoire** (grande résistance aux incendies...).

Les peuplements de chênes verts quant à eux peuvent également être mis en valeur par la mise en place d'une **gestion durable des peuplements** et ainsi faire l'objet d'une exploitation pour du bois de chauffage.

D'une manière générale, la **valorisation du patrimoine forestier de la commune permettrait un développement économique local, la préservation de la biodiversité du territoire, une gestion durable de l'état boisé ainsi qu'une protection face aux incendies.**

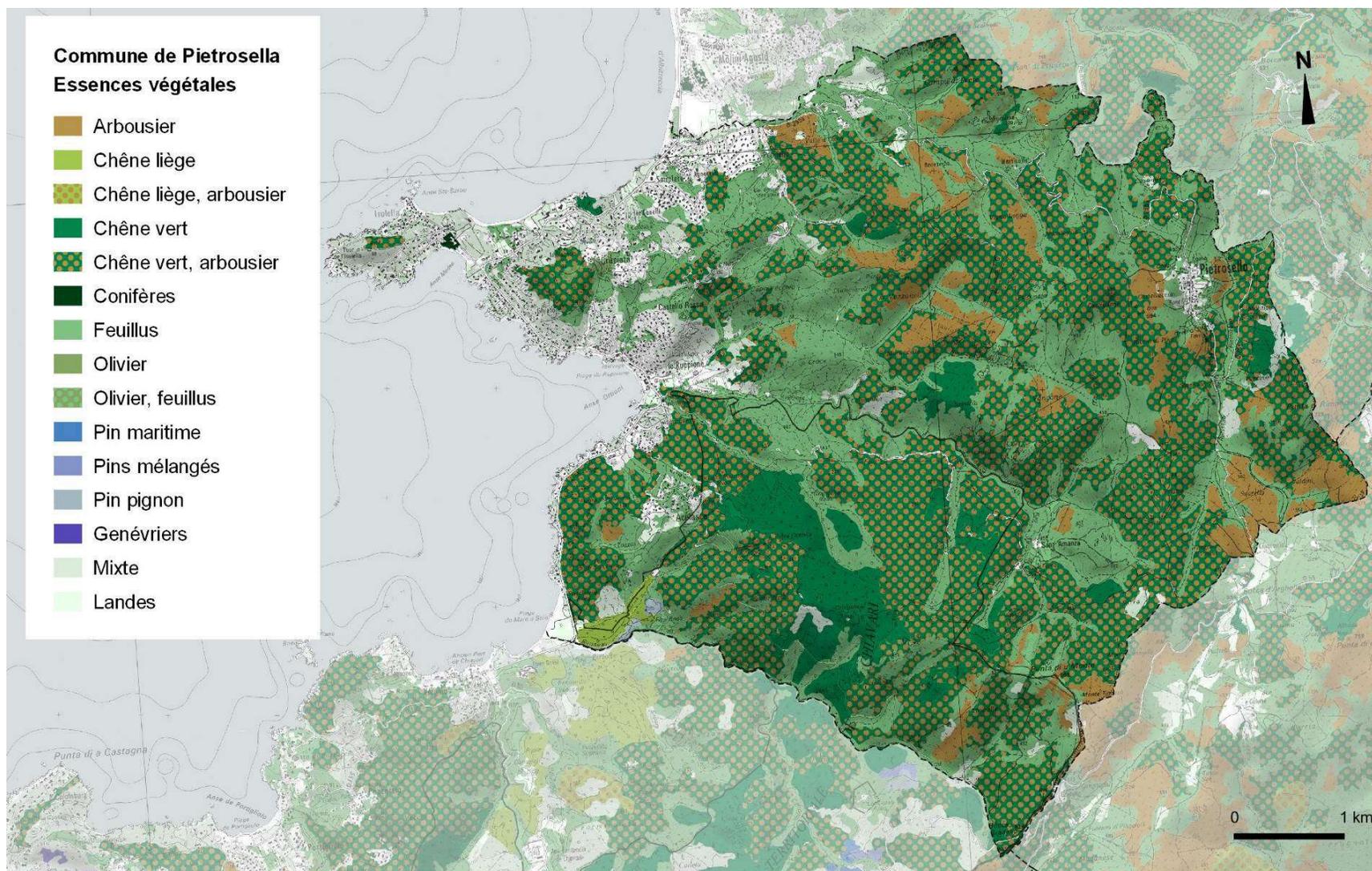
L'accueil du public génère une très forte fréquentation et différents usages (VTT...), **qu'il devient nécessaire d'encadrer pour minimiser l'impact sur les milieux.**

Pour information, le CRPF de Corse se tient à disposition des propriétaires qui souhaiteront mettre en valeur leur patrimoine forestier notamment par l'élaboration de Plan Simple de Gestion mais également d'autres documents de gestion durable. Le CRPF est habilité à prodiguer des conseils gratuits en la matière aux propriétaires concernés s'ils le souhaitent.

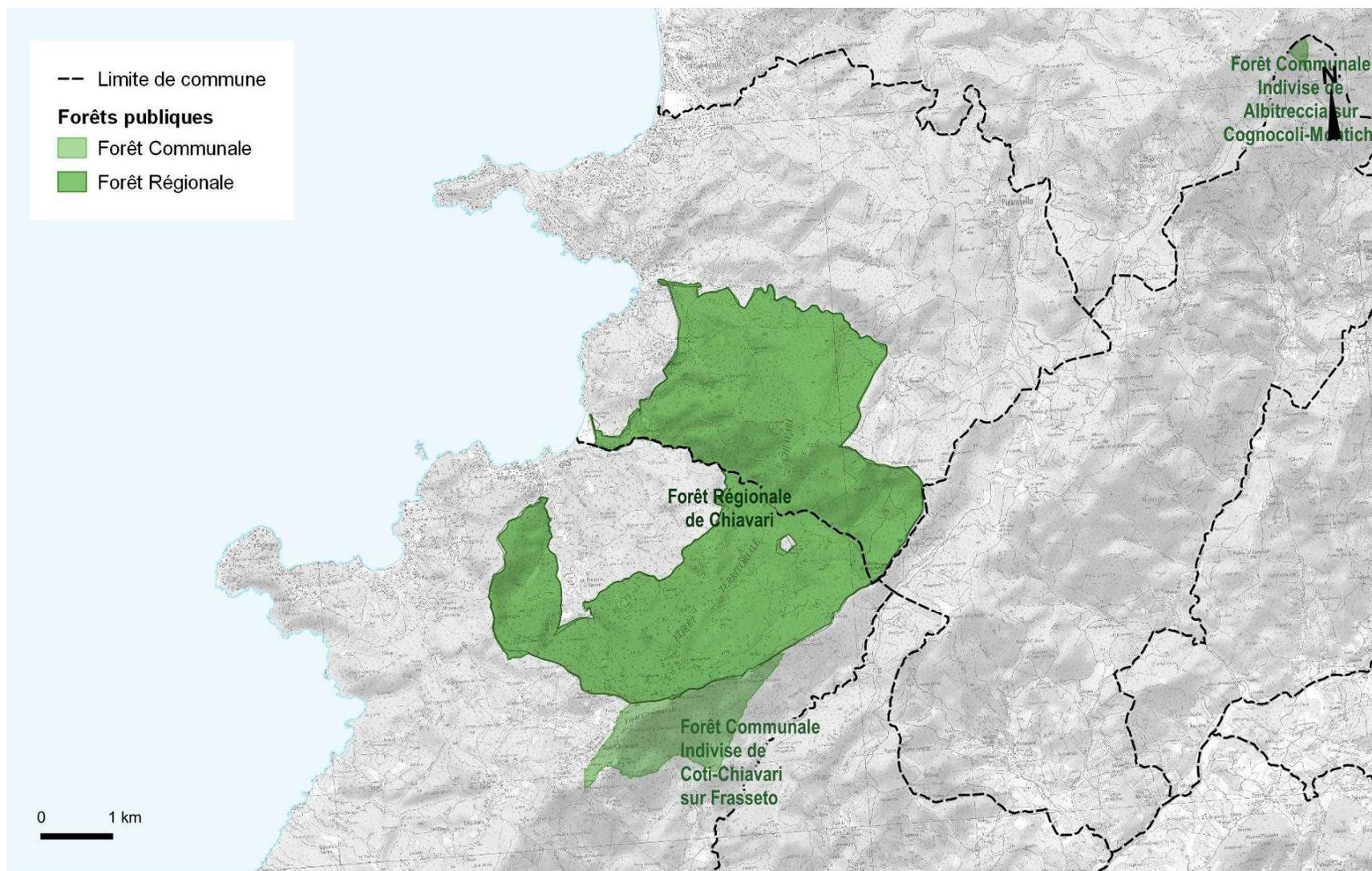
Evaluation environnementale

Identification des enjeux

- Encadrer l'accueil du public dans les secteurs forestiers*
- Encourager le développement d'une filière sylvicole et la production de liège*
- Préserver le paysage forestier et les éléments singuliers du patrimoine naturel*
- Protéger la forêt vis-à-vis du risque incendie*



Sources : BDFORET2019, SCAN25 - IGN©, Urba Corse, 2022



Sources : Scan 25, ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2022

C. Enjeux

Date	Septembre 2022
Compétences	Ecologie
Sources	CLC 2028, BDForêt, BDCARTHAGE
Les milieux naturels et artificiels présents	<p>La commune de Pietrosella est composée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Zones artificialisés (zones bâties, urbanisées), essentiellement sur le littoral ; ❖ Zones agricoles ; ❖ Territoires de forêts et de milieux -naturels (boisements et maquis), la commune accueille une importante couverture forestière de qualité écologique remarquable ; ❖ Plages, dunes et sables ; ❖ Cours d'eau
Nuisances - Menaces	<p>Les incendies. Une exploitation de la ressource « bois » qui peut parfois être mal maîtrisée (coupes de bois sauvages, éventuelles absences de plan de gestion durable des forêts privées par exemple). La (sur)fréquentation des espaces naturels, notamment sur le littoral. L'urbanisation.</p>

Opportunités – Propositions de mesures écologiques	<p>Maitriser l'urbanisation en évitant notamment l'étalement urbain. Réaliser des aménagements d'accueil et de gestion du public (stationnements, cheminements, accès...) Prévention et lutte contre les incendies. Exploitation forestière durable.</p>
Observations	<p>La commune accueille de vastes surfaces d'espaces naturels et agricoles attractifs pour la biodiversité, mais le littoral est très fortement marqué par l'urbanisation qui a dégradé d'importantes surfaces naturelles.</p>
Méthode	<p>Analyse des données cartographique existantes ; Cartographie de végétation</p>

2. Zonages écologiques

A. Liste des zonages

Le Tableau et les cartes ci-dessous recensent les 10 zonages écologiques présents au sein ou aux abords de la commune de Pietrosella.

Zonages environnementaux sur la commune (source ENDEMYS selon données de l'INPN)

Type de zonage	N° et nom du zonage
ZNIEFF de type I ¹	940030578 - Dune de Pascialella – pinède de Verghia
ZNIEFF de type I	940030365 - Forêt de Chiavari
ZNIEFF de type I	940013116 - Ile de Piana à coti-chiavari
ZNIEFF de type I	940031081 - Lariola / coti-chiavari
ZNIEFF de type I	940013129 - Oliveraies de pila-canale cognoli-montichi
ZNIEFF de type I	940030567 - Punta di sette nave
ZNIEFF de type I	940030573 - Zone humide de l'Uccioli
Zone de Protection Spéciale (ZPS ²)	FR9410096 - Iles sanguinaires, golfe d'Ajaccio
Zone Spéciale de Conservation (ZSC ³)	FR9402017 - Golfe d'Ajaccio
Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB ⁴)	FR3800536 - Ile de Piana

¹Espaces écologiquement homogènes, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional.

²Ces sites d'intérêt communautaire ont été élaborés à partir des zones importantes pour la conservation des oiseaux.

³La directive européenne Habitat-Faune-Flore a pour objectif de préserver la biodiversité de l'Union européenne par son maintien ou son rétablissement.

⁴Ces zones ont pour objectif de prévenir la disparition des espèces protégées par la fixation de mesures de conservation des biotopes nécessaires à leurs alimentation, reproduction, repos ou survie.



SCAN25 - IGN©, INPN, Urba corse, 2022

B. Enjeux

Date	Septembre 2022
Compétences	Ecologie
Sources	INPN
Zonages à forts enjeux écologiques et réglementaires	La commune n'intercepte pas de zonages à forts écologiques et réglementaires (réserves, Natura 2000, APPB). Notons toutefois les sites Natura 2000 marins du golfe d'Ajaccio sur son littoral.
Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)	Seules trois ZNIEFF sont présentes sur la commune : « 940030578 - Dune de Pascialella – pinède de Verghia ; « 940030365 - Forêt de Chiavari » et « 940030567 - Punta di sette nave »
Nuisances - Menaces	Des pollutions (déchets, mauvais traitements d'eaux usées...) sur le territoire terrestre de la commune sont susceptibles d'être transférées dans le milieu marin et dégrader l'état de conservation des sites Natura 2000 marins. Les incendies sont une menace pour la forêt de de Chiavari au sud de la commune (ZNIEFF). Le piétinement constitue une menace pour les milieux dunaires de Pascialella.
Opportunités – Propositions de mesures écologiques	Mise en œuvre d'une bonne gestion et traitement des eaux usées, et lutte contre les pollutions diffuses (rejets de déchets ...) ; Prévention et lutte contre les incendies ; Gestion des flux touristiques au sein des espaces naturels remarquables
Observations	-

Méthode	Identification et cartographie des zonages écologiques
---------	--

3. Continuités écologiques et Trames Verte et Bleue

A. Introduction

Face à la dégradation constante de la biodiversité est apparu, depuis une vingtaine d'années, le concept de « réseau écologique » fonctionnel composé d'un maillage de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages : sites de reproduction, sites d'alimentation, sites d'hivernage, sites de repos, etc.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « Grenelle I », fixe les grands axes pour la création d'une Trame verte et bleue, visant à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques (terrestres et fluviales) tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles.

DEFINITIONS

La Trame verte et bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

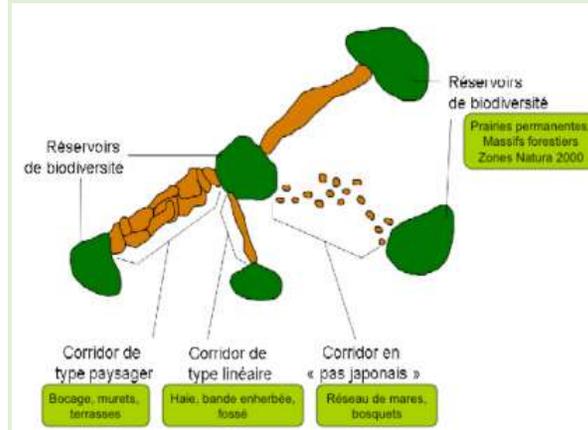
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).

Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques



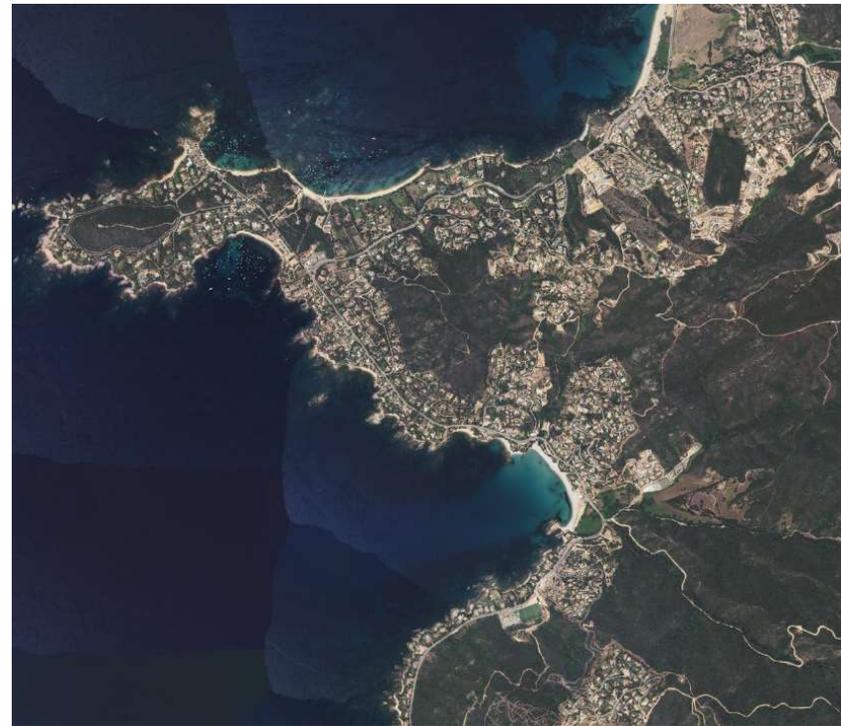
Source : Trame verte et bleue.fr

B. Continuités écologiques

Une analyse des continuités écologiques sur la commune de Pietrosella fait apparaître :

- Une bande urbanisée sur le littoral qui constitue une barrière écologique pour les espèces ;
- Une "Trame verte" constituée (d'après Corine Land cover 2018) d'espaces agricoles, semi-naturels et naturels dans laquelle on peut distinguer :
 - Une sous-trame de milieux ouverts ou semi-ouverts (prairies, mosaïques, ...) ;
 - Une sous-trame de milieux fermés (maquis, boisements...)
- Une "Trame bleue" constituée de cours d'eau permanent et intermittent (d'après la base de données Carthage).

Il apparaît une fragmentation des milieux naturels sur le littoral avec un isolement d'îlot d'espaces naturels ou semi-naturels sur la pointe de l'Isolella et sur la côte nord entre la plage de Sainte barbe et d'Albitreccia due à la bande urbanisée.



L'urbanisation littorale, linéaire le long du rivage

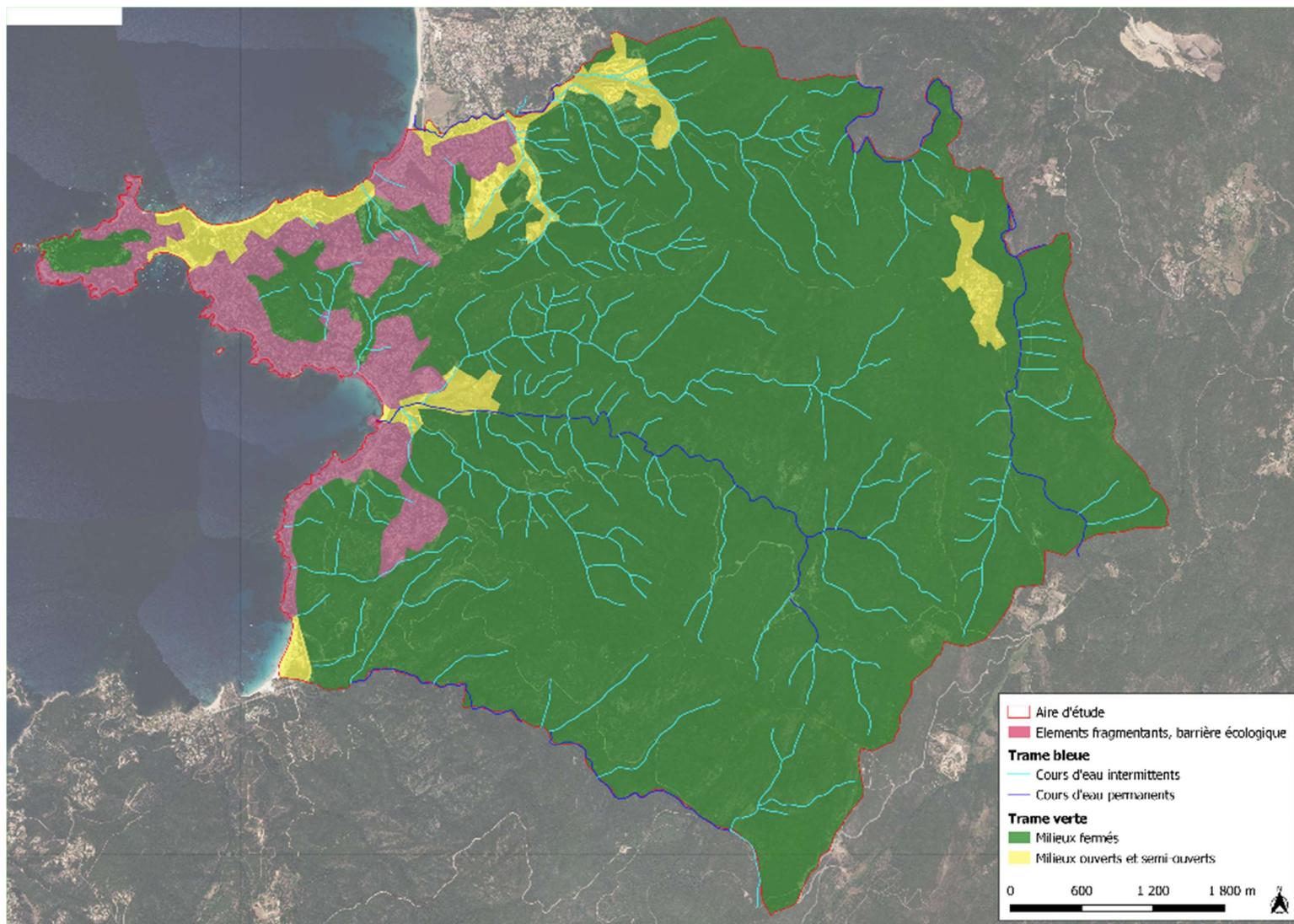


Figure 1. Carte des continuités écologiques sur la commune de Pietrosella (source : ENDEMYS d'après CLC 2018, BD CARTHAGE)

C. La trame verte et bleue de Pietrosella

La survie d'une population d'une espèce dépend de son effectif minimal et du maintien d'un territoire où elle peut se déplacer, s'alimenter, se reposer et se reproduire. Or, les activités humaines ont fortement contribué à la fragmentation ou à la réduction des territoires et à leur isolement. Pour enrayer la perte de diversité il est indispensable de préserver ou restaurer ces espaces naturels, mais également tous les éléments du paysage les reliant les uns aux autres. La trame verte et bleue de Corse répond à cet objectif en délimitant ces espaces naturels d'importance régionales.

La carte ci-après recense les réservoirs et corridors, ainsi que les sites inscrits de la Trame Verte et Bleue de Corse, présents au sein ou aux abords de la commune de Pietrosella. La commune se trouve à moins de trois kilomètres de :

- ❖ **Trois réservoirs terrestres de piémont et vallée.** La végétation est comprise entre 100 et 600 mètres d'altitude, elle abrite de nombreuses espèces comme des reptiles ou encore des mammifères volants ;
- ❖ **Huit réservoirs terrestres de basse altitude.** La végétation est comprise entre 0 et 100 mètres d'altitude, elle abrite de nombreuses espèces comme des reptiles et des insectes ;
- ❖ **Un réservoir de moyenne Montagne :** La végétation est comprise entre 600 et 1800 mètres d'altitude, elle abrite de nombreuses espèces comme des mammifères, des reptiles et des oiseaux ;
- ❖ **Deux corridors terrestres de piémonts et vallées.** Le corridor va permettre aux espèces (mammifères par exemple) de se déplacer d'un réservoir à un autre ;
- ❖ **Six corridors terrestres de basse altitude.** Le corridor va permettre de relier des réservoirs de basse altitude et donc le déplacement d'espèces d'un réservoir à un autre ;
- ❖ **Un site Inscrit** comme réservoir terrestres de basse altitude.

Sur la commune de Pietrosella, il est recensé **deux réservoirs de biodiversité** d'importance régionale :

- **Un réservoir de biodiversité de la sous-trame « piémont et vallée »** situé sur la partie sud de la commune dans l'intérieur des terres et qui se poursuit au sud sur la commune voisine. Ce réservoir couvre une vaste zone naturelle boisée comprise entre 100 et 600 m d'altitude correspondant à la forêt de Coti-Chiavari ;
- **Un réservoir de biodiversité de la sous-trame « basse altitude »** qui couvre les espaces côtiers (altitude entre 0 et 100) auquel s'ajoute la zone de l'Isolella qui est un site inscrit ;

Ces réservoirs sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

De plus, des corridors écologiques qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité traversent différents espaces de la commune (cf carte).

En outre, l'ensemble des zones naturelles et agricoles sont des espaces propices aux cycles de vie de différentes espèces présentes et ils assurent également le rôle de corridors entre le littoral, les piémonts et le secteur montagneux de Pietrosella. Une vision plus large, à l'échelle de l'intercommunalité et des intercommunalités voisines est indispensable à la préservation et au renfort des continuités écologiques. Un SCOT serait le bienvenu pour déterminer les sites à enjeux et les corridors à préserver.

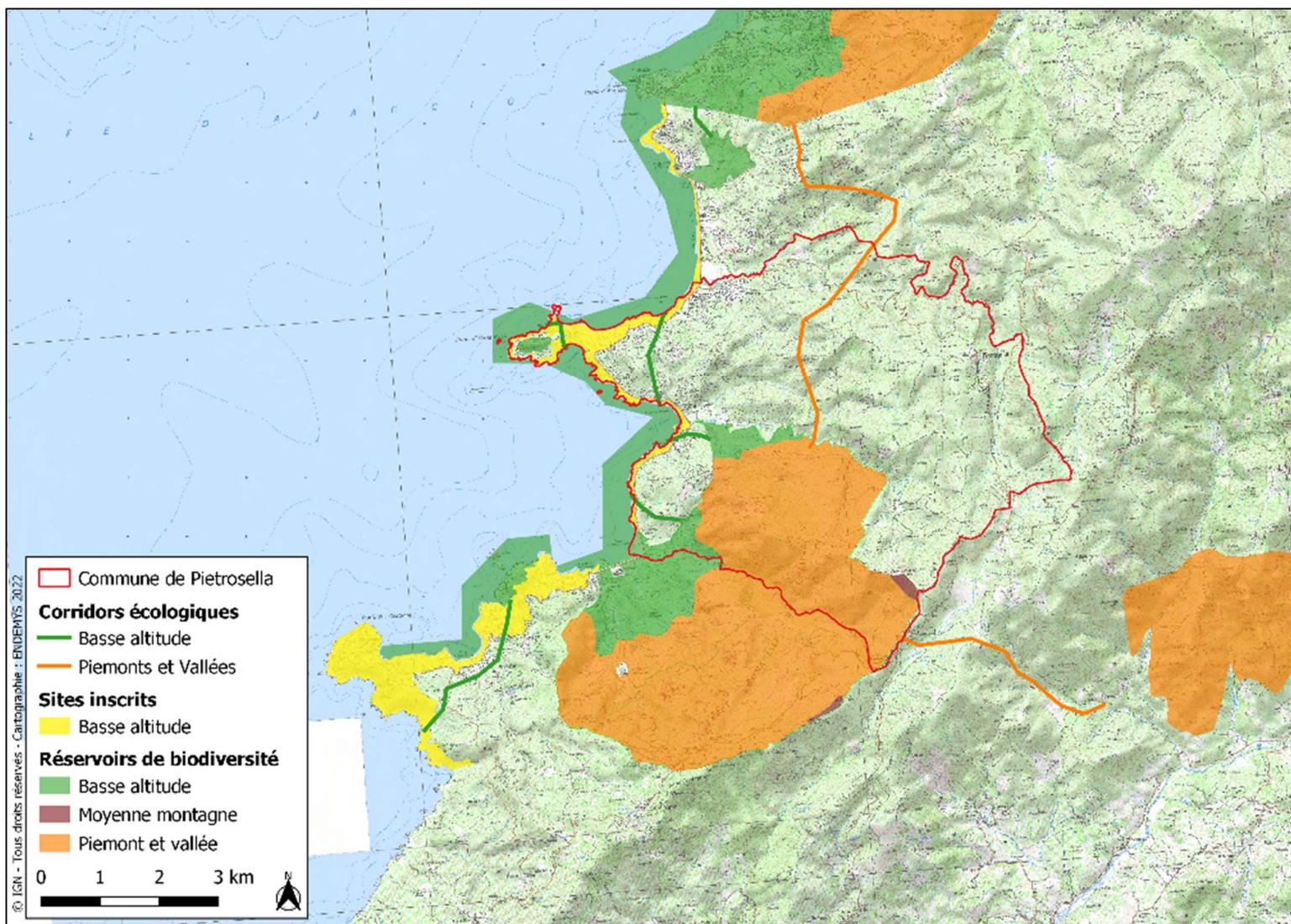
La pression urbaine sur le littoral génère une fragmentation progressive et irréversible du milieu naturel. Concernant les obstacles linéaires d'importance plusieurs remarques sont à retenir :

- La réalisation de ces ouvrages est ancienne et certainement dépourvue d'approche environnementale de type TVB.
- Pour **les infrastructures de communication**, la hausse du trafic augmente le niveau d'impact sur l'environnement (nuisance sonores, mortalité des animaux).

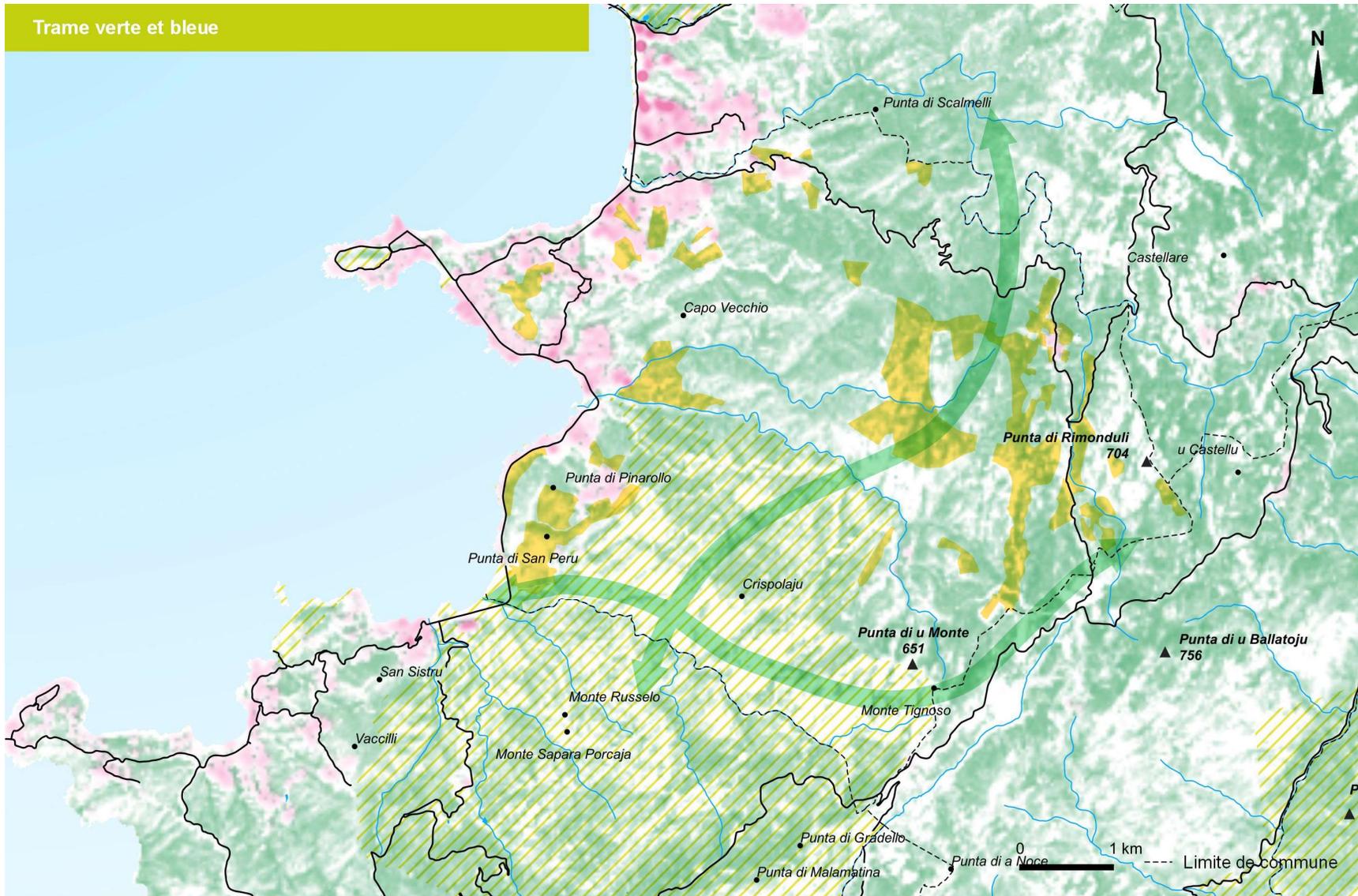
L'agriculture extensive ne constitue pas un obstacle et le renforcement de la trame bocagère est un levier particulièrement intéressant pour le renfort des corridors écologiques. En revanche, une culture intensive ou une homogénéisation de la trame paysagère peut conduire à terme à un appauvrissement du milieu naturel et constituer un obstacle : clôtures, présence de chiens, type de culture, renforcements des intrants....

Il est donc recommandé de mener une politique agricole adaptée au bon état environnemental. Celle-ci est indépendante du PLU. A Pietrosella, cette agriculture est extensive et elle n'est plus présente sur le secteur du littoral.

Les cartes des pages suivantes synthétisent les différentes composantes de la trame verte et bleue, ainsi que les obstacles et les enjeux pour conforter la TVB.



Trame verte et bleue de Corse sur la commune de Pietrosella (source : ENDEMYS d'après données de la collectivité de Corse)



Identification et localisation de la trame verte et bleue

Surfaces végétales : indice de Végétation NDVI (voir méthode)

 **1** Couvert végétal dense : forêts, zones humides
0,66 Habitat naturel d'intérêt (zones d'abris, ressources...).

 Périmètres des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et Réseau Natura 2000

 Etendues d'eau

Réservoirs de biodiversité

 Espaces stratégiques agricoles conservant les terres aux meilleurs potentialités agronomiques de la commune.

Corridors terrestres

 Corridor permettant les liaisons locales entre les réservoirs de biodiversité

Cours d'eau : corridors aquatique

 Cours d'eau de longue distance permettant la liaison entre les réservoirs de biodiversité des zones montagneuses et le littoral de la commune.
 Torrents

Corridors écologiques

à maintenir et renforcer afin d'assurer le déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

Obstacles à la TVB

Zones urbanisées

Densité de bâtiments

 Forte densité
faible densité

Réseau routier

 Routes constituant un obstacle linéaire majeur: ouvrage et/ou fréquentation

Sources : BDTOPO 2021 - IGN®, Image satellite LANDSAT 8 octobre 2017, OEC, INPN, Urba Corse, 2022

D. Enjeux

Date	Septembre 2022
Compétences	Ecologie
Sources	Collectivité de Corse
Les réservoirs de biodiversité de la TVB	La côte et le littoral de Pietrosella forme un réservoir de biodiversité terrestres d'importance régionale. La forêt de Coti Chiavari constitue un réservoir de biodiversité majeur sur le sud de la commune.
Les corridors écologiques de la TVB	Un corridor écologique traverse les zones de piémonts de la commune dans le sens N-S / S-N. Ce corridor permet les déplacements d'espèces entre le vaste réservoir forestier de Coti-Chiavari et des réservoirs au nord de Pietrosella.
Nuisances - Menaces	Les incendies constituent la principale menace sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Des pollutions (déchets, mauvais traitements d'eaux usées...) sur le territoire terrestre de la commune sont susceptibles d'être transférées dans le milieu marin et affecter les réservoirs côtiers. La forte fréquentation touristique du littoral peut affecter les réservoirs de biodiversité notamment sur la côte et le littoral de la commune.

Opportunités – Propositions de mesures écologiques	Prévention et lutte contre les incendies ; Mise en œuvre d'une bonne gestion et traitement des eaux usées, et lutte contre les pollutions diffuses (rejets de déchets ...) ; Gestion des flux touristiques au sein des espaces naturels remarquables.
Observations	-
Méthode	Identification des réservoirs et corridors à partir de la cartographie de la trame verte et bleue de Corse réalisée par la Collectivité de Corse.

4. Espèces patrimoniales recensées sur la commune

La commune accueille une **grande diversité animales et végétales** patrimoniales. Cette diversité se traduit par la désignation de nombreux zonages écologiques décrits précédemment. Mais de nombreuses espèces patrimoniales sont également présentes en dehors de ces zonages de protection.

Le présent chapitre recense les données existantes sur les espèces animales et végétales référencées sur la commune de Pietrosella.

A. La faune

Concernant la faune, d'après l'INPN (consultation du programme « Collectivités » en juillet 2022), 42 espèces animales patrimoniales (protégées et/ou menacées) sont référencées sur la commune de Pietrosella (voir tableaux en annexes) :

- ❖ 34 espèces d'oiseaux protégées, dont cinq menacées de disparition selon les listes rouges ;
 - Le Goéland d'Audouin (*Ichthyaetus audouinii* Payraudeau, 1826)
 - La Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur* Linnaeus, 1758)
 - Le Milan royal (*Milvus milvus* Linnaeus, 1758)
 - La Fauvette pitchou (*Sylvia undata* Boddaert, 1783)
 - Le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis* Linnaeus, 1758)
 - Puffin de Scopoli (*Calonectris diomedea* (Scopoli, 1769)

- ❖ Cinq espèces de reptiles protégées dont une menacées de disparition selon les listes rouges ;
 - La Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni* Gmelin, 1789), menacée au niveau régional et national ;
 - La Tarente de Maurétanie (*Tarentola mauritanica* Linnaeus, 1758) ;
 - Le Lézard tyrrhénien (*Podarcis tiliguerta* Gmelin, 1789) ;
 - La Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus* Lapeède, 1789) ;
 - L'Hémidactyle verruqueux (*Hemidactylus turcicus* Linnaeus, 1758).
- ❖ Deux espèces d'amphibiens protégées, mais aucune d'entre elles n'est menacées de disparition
 - Le Crapaud vert (*Bufo viridis* Laurenti, 1768) ;
 - Le Discoglosse sarde (*Discoglossus sardus* Tschudi in Otth, 1837).

- ❖ Une espèce de mammifères non volants protégées

Le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus* Linnaeus, 1758).

En annexe est présentée la liste des espèces végétales patrimoniales (protégées / menacées) citées sur la commune de Pietrosella et leurs milieux attractifs.

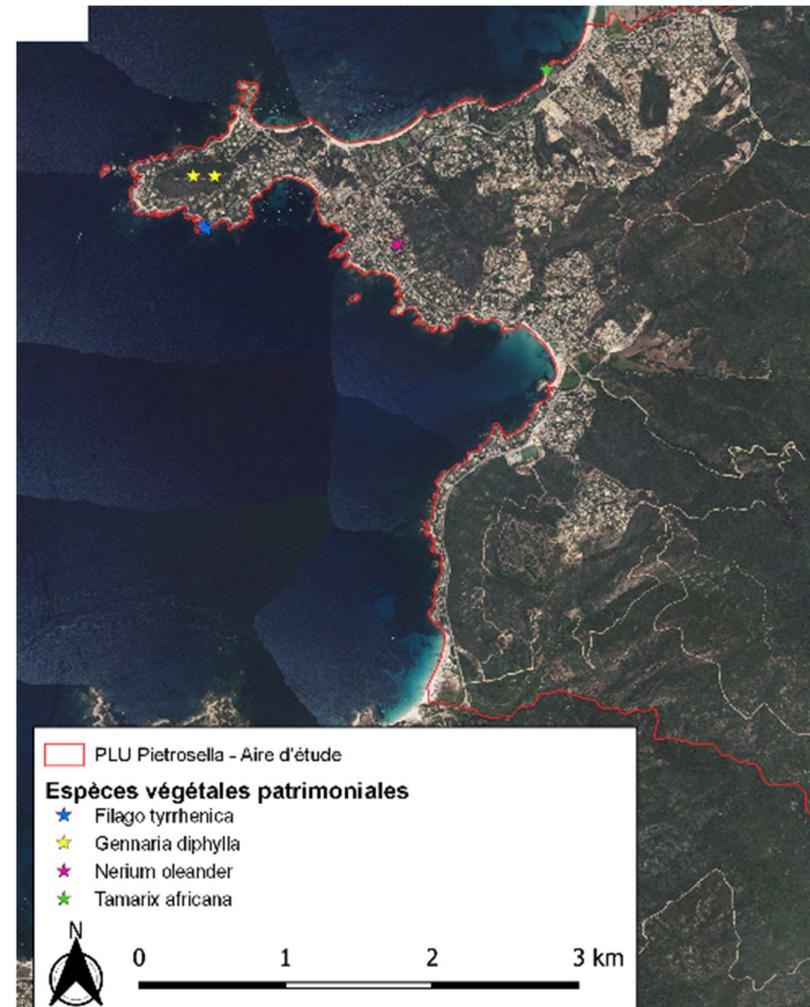
B. La flore

Concernant la flore, d'après l'INPN (programme « Collectivités ») et la base de données du Conservatoire Botanique Nationale de Corse (consultation en 2022), 6 espèces patrimoniales (protégées, à enjeux et/ou menacées)

sont référencées sur la commune de Pietrosella¹ après 2012 (les espèces citées sur la commune dont la présence n'est pas avérée après 2012 sont listées en annexes) :

- ❖ 2 espèces sont protégées au niveau national mais non menacée de disparition selon les listes rouges :
 - *Filago tyrrhenica* Chrtek & Holub, 1963
 - *Tamarix africana* Poir., 1789
- ❖ 1 espèce est protégée au niveau national et quasi-menacée de disparition selon les listes rouges :
 - ❖ *Serapias neglecta* De Not., 1844, quasi-menacée de disparaître au niveau mondial et européen
- ❖ 1 espèce est protégée au niveau régional et menacée de disparition selon la liste rouge européenne. Elle est également quasi-menacée de disparaître en Corse (NT) :
 - *Gennaria diphylla* (Link) Parl., 1860,
- ❖ 2 espèces sont protégées au niveau national et menacées de disparition selon les listes rouges :
 - ❖ *Teucrium fruticans* L., 1753, menacée de disparition au niveau national et au niveau régional (EN)
 - ❖ *Nerium oleander* L., 1753, menacée de disparition au niveau régional (VU)

Cependant, concernant ces deux espèces, il s'agit probablement de spécimens horticoles échappés de jardins, et donc sans enjeu réglementaire ou de conservation.



¹ Sources : Conservatoire Botanique national de Corse et INPN / programme collectivités

C. Enjeux

Date	Septembre 2022
Compétences	Ecologie
Sources	INPN, bibliographie, Conservatoire botanique national de Corse, OEC
La diversité spécifique	Sur la commune de Pietrosella, plusieurs patrimoniales (espèces protégées et/ou menacées) sont recensées. Citons notamment La Tortue d'Hermann et le Crapaud vert, deux espèces soumises à un Plan National d'Actions (PNA) ² . La Tortue d'Hermann en particulier constitue régulièrement un enjeu de conservation dans les projets d'urbanisation qui s'implante généralement dans des habitats favorables.
Nuisances - Menaces	Dégradation des habitats par l'urbanisation. Dérangement par la fréquentation humaine des espaces naturels. Les incendies. Une exploitation de la ressource « bois » qui peut parfois être mal maîtrisée (coupes de bois sauvages, éventuelles absences de plan de gestion durable des forêts privées par exemple)

Opportunités – Propositions de mesures écologiques	Maitriser l'urbanisation en évitant notamment l'étalement urbain. Maintenir les « ilots de nature urbaine » qui peuvent accueillir un cortège d'espèces ordinaires ou remarquables. Réaliser des aménagements d'accueil et de gestion du public (stationnements, cheminements, accès...). Prévention et lutte contre les incendies. Exploitation forestière durable. Réaliser un Atlas de la Biodiversité Communale.
Observations	Bien que les données existantes soient nombreuses, la connaissance sur la répartition des espèces protégées et/ou menacées. Or, toute destruction ou dégradation d'espèces protégées et de leurs habitats est interdite. <u>Rappelons que la présence d'espèces protégées peut constituer une contrainte réglementaire forte aux projets d'aménagement et aux activités humaines (voir article L411-1 du code de l'environnement).</u>
Méthode	Recueil et synthèse des données existantes.

² Les plans nationaux d'actions (PNA) sont des outils stratégiques opérationnels qui visent à assurer la conservation ou le rétablissement dans un état de

conservation favorable d'espèces de faune et de flore sauvages menacées ou faisant l'objet d'un intérêt particulier.

5. Zoom sur les secteurs à enjeux d'aménagement

Pour chaque espace urbanisé identifié sur le territoire de la commune de Pietrosella, nous avons délimité trois types de zones :

- Les « **zones bâties** » formées du bâti existant, des zones imperméabilisées et les espaces verts ou jardins attenants ;
- Les « **espaces naturels** » environnants les « formes urbaines » qui ne présentent pas d'urbanisation (ou très ponctuellement) ;
- Les « **îlots de nature urbaine** » qui sont espaces au sein des « zones bâties » présentant un niveau de naturalité et une superficie suffisants pour qu'un cortège d'espèces ordinaires ou remarquables puisse réaliser l'ensemble de leur cycle biologique.

A. Les « zones bâties »

Les « zones bâties » sont constituées :

- Du bâti existant ;
- Des zones imperméabilisées (parkings voie de circulation des véhicules...)
- Des espaces verts ou jardins attenants.

Les « zones bâties » présente un intérêt écologique faible en raison de l'anthropisation majeur, peu attractif pour les espèces animales et végétales. Seules les espèces ordinaires colonisent ces espaces.

Toutefois, de nombreuses « zones bâties » de Pietrosella constituées de maisons individuelles présente de nombreux espaces non imperméabilisés de faibles superficies – jardins, allées d'arbres, haies, espaces verts, etc. – qui forment un réseau de nature urbaine. Ce réseau « vert » présente un intérêt écologique notable, à prendre en compte car il joue un rôle de

corridors écologiques et peut accueillir une diversité biologique d'espèces communes intéressantes.

Cependant, les clôtures et certaines pratiques de jardinage sont défavorables à la biodiversité animales et végétales :

- Utilisation de produits sanitaires ;
- Plantations de plantes exotiques et envahissantes ;
- Élagages et tailles des arbres et haies en période de reproduction des espèces ;
- Tontes fréquentes des zones herbeuses ;
- etc.

B. Les « îlots de nature urbaine »

Parmi les espaces non imperméabilisés au sein des zones bâties, outre le réseau « vert » composé de jardins et espaces verts de faibles superficies, se distinguent des espaces aux caractéristiques suivantes :

- Situés au sein des zones bâties ;
- Un niveau de naturalité relativement élevées, souvent les reliques des milieux présents avant l'urbanisation ;
- Des superficies d'au moins 1000 m² d'un seul tenant (>2000m²).

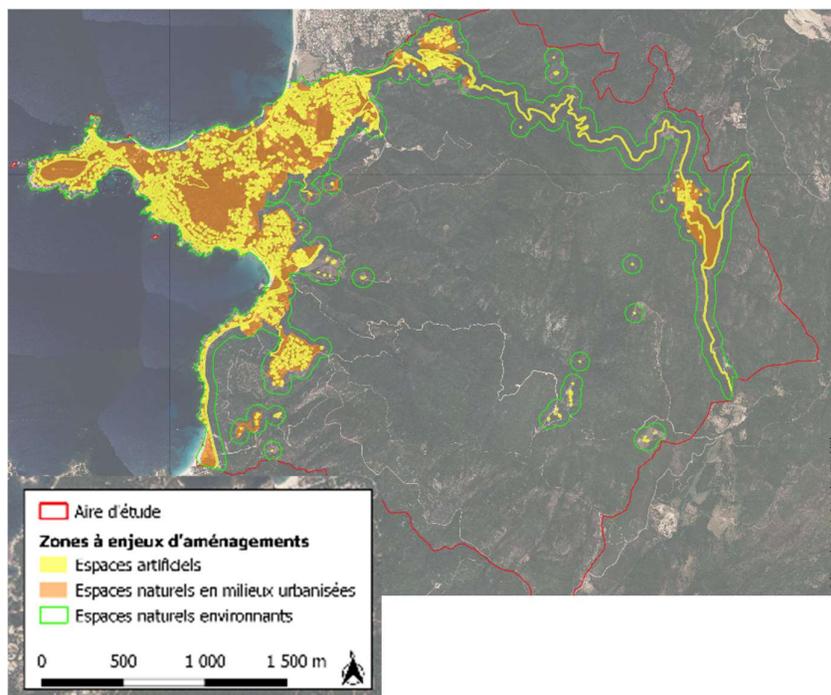
Les caractéristiques des îlots de nature urbaine apportent une forte attractivité pour les espèces animales et végétales ordinaires ou remarquables pour réaliser tout ou partie de leur cycle biologique (reproduction, zone de repos, hivernage, etc.).

Ces îlots de nature urbaine jouent également un rôle important de corridors écologiques « en pas japonais » à travers les espaces urbains.

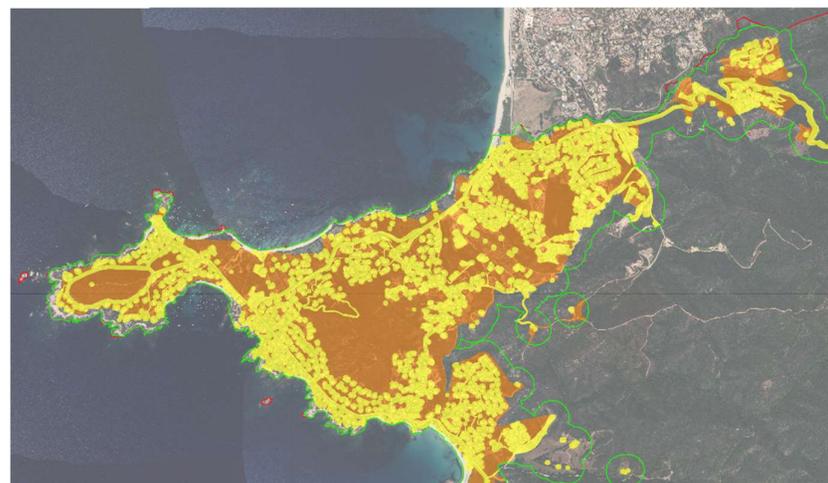
C. Les « espaces naturels »

En lisières des zones bâties s'étendent de vastes surfaces d'espaces naturels sans urbanisation (ou très ponctuellement) à fort enjeu écologique comme :

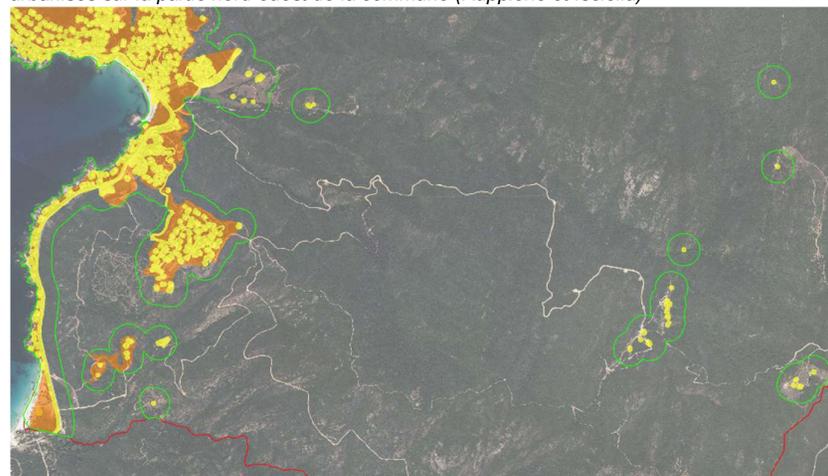
- Habitats pour les espèces tout au long de leur cycle biologique ;
- Réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques.



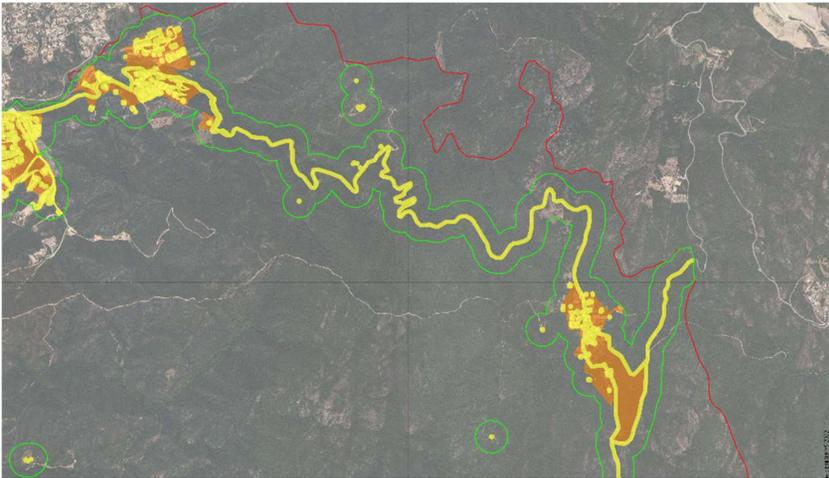
Cartographie des espaces artificiels (bâti et routes) et des espaces naturels en milieu urbanisés sur la commune de Pietrosella



Cartographie des espaces artificiels (zones bâties et routes) et des espaces naturels en milieu urbanisés sur la partie nord-ouest de la commune (Ruppione et Isoella)



Cartographie des espaces artificiels (Bâti et routes) et des espaces naturels en milieu urbanisés sur la partie sud de la commune (de Ruppione à Mare e Sole)



Cartographie des espaces artificiels (Bati et routes) et des espaces naturels en milieu urbanisés sur la partie nord-est de la commune (village de Pietrosella)

D. Enjeux

Date	Septembre 2022
Compétences	Ecologie
Sources	BD ORTHO
Caractéristiques des secteurs à enjeux d'aménagement	<p>Trois types d'espaces sont identifiés sur les secteurs à enjeux d'aménagement (zones déjà urbanisées) :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les « Espaces artificiels » (bâti + routes) ; → Les « Espaces de nature en milieu urbanisés » ; → Les « Espaces naturels environnants ».

Nuisances - Menaces	<p>Pression foncière menaçant fortement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces de nature en milieu urbanisés qui ont une fonctionnalité écologique importante (reproduction, repos, corridors écologiques, etc.) ; - Les espaces naturels en lisières des zones urbanisées par étalement urbain. <p>Les clôtures et murs d'enceintes de propriétés qui créent des obstacles au déplacement de la faune au sol.</p> <p>Des pratiques de jardinage défavorables à la biodiversité</p>
Opportunités – Propositions de mesures écologiques	<p>Préserver les îlots de nature urbaine.</p> <p>Sensibiliser et informer sur les méthodes de jardinage écologique.</p> <p>Eviter l'étalement urbain.</p> <p>Préserver et restaurer les corridors écologiques au sein des zones urbanisées constitués par les espaces non imperméabilisés quel que soit leur superficie. Il s'agit de favoriser un réseau interconnecté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Ilots de nature urbaine ; → Jardins, → Alignements d'arbres ; → Espaces verts, etc. <p>Limiter le développement des clôtures et murs d'enceinte de propriétés qui créent des obstacles pour la faune.</p> <p>Favoriser l'installation de passage à faune sous les clôtures.</p>

Observations	Un croisement entre un premier projet zones à urbaniser du PLU et une cartographie détaillée des espaces non imperméabilisés apportera une aide à la décision en faveur de l'équilibre entre les besoins d'aménagement et la préservation de la biodiversité.
Méthode	Analyse par photo-interprétation de la BD ORTHO 2019

Nota bene : Quand les secteurs qui seront soumis à des aménagements urbanistiques seront définis, les écologues apporteront des précisions et éclairages sur les sensibilités écologiques au regard des aménagement projets afin d'évaluer précisément les incidences du PLU sur la biodiversité :

- Zonages écologiques concernés et leurs enjeux ;
- Habitats et espèces présentes ou potentielles, notamment les espèces protégées et/ou menacées ;
- L'état de conservation des habitats et des espèces ;
- Fonctionnalités écologiques (habitats de reproduction, corridors écologiques, etc.) ;
- L'évolution des espaces naturels ;
- Les menaces avérées qui influent sur la biodiversité ;
- Les facteurs l'amélioration de l'état de conservation de l'environnement naturel

Des visites de terrains seront alors réalisées afin de compléter les données déjà présentées.

6. Synthèse des enjeux et préconisations générales

A. Enjeux écologiques

Le diagnostic met en évidence différents enjeux écologiques sur le territoire communal :

- La commune de Pietrosella est composée de :
 - Zones artificialisées (zones bâties, urbanisées), essentiellement sur le littoral ;
 - Zones agricoles ;
 - Territoires de forêts et de milieux -naturels (boisements et maquis), la commune accueille une importante couverture forestière de qualité écologique remarquable ;
 - Plages, dunes et sables ;
 - Cours d'eau.
- La commune n'intercepte pas de zonages à forts écologiques et réglementaires (réserves, Natura 2000, APPB). Notons toutefois les sites Natura 2000 marins du golfe d'Ajaccio sur son littoral.
- Trois ZNIEFF sont présentes sur la commune : « 940030578 - Dune de Pascialella – pinède de Verghia » ; « 940030365 - Forêt de Chiavari » et « 940030567 - Punta di sette nave »
- La côte et le littoral de Pietrosella forme un réservoir de biodiversité terrestres d'importance régionale. La forêt de Coti Chiavari constitue un réservoir de biodiversité majeur sur le sud de la commune. Un corridor écologique traverse les zones de piémonts de la commune dans le sens N-S / S-N. Ce corridor permet les déplacements d'espèces entre le vaste réservoir forestier de Coti-Chiavari et des réservoirs au nord de Pietrosella.
- Plusieurs patrimoniales (espèces protégées et/ou menacées) sont recensées. Citons notamment La Tortue d'Hermann et le Crapaud

vert, deux espèces soumises à un Plan National d'Actions (PNA). La Tortue d'Hermann en particulier constitue régulièrement un enjeu de conservation dans les projets d'urbanisation qui s'implante généralement dans des habitats favorables.

- Trois types d'espaces sont identifiés sur les secteurs à enjeux d'aménagement (zones déjà urbanisées et leurs abords) :
 - Les « zones bâties » ;
 - Les « îlots de nature urbaine » ;
 - Les « espaces naturels ».

B. Menaces et sensibilités écologiques

Le diagnostic met en évidence différentes menaces et sensibilités écologiques sur le territoire communal de Pietrosella :

- Des risques de pollutions (déchets, mauvais traitements d'eaux usées...) sur le territoire terrestre de la commune susceptibles d'être transférées dans le milieu marin et dégrader l'état de conservation des espaces naturels côtiers et marins ;
- Les incendies notamment pour la forêt de Chiavari au sud de la commune (ZNIEFF) et les vastes espaces de maquis et boisement sur le piémont de la commune (corridor écologique).
- Dérangement par la fréquentation humaine des espaces naturels. Notamment, la surfréquentation touristique du littoral peut affecter les réservoirs de biodiversité notamment sur la côte et le littoral de la commune. Le piétinement en particulier constitue une menace pour les milieux dunaires (Pascialella).
- Une exploitation de la ressource « bois » qui peut parfois être mal maîtrisée (coupes de bois sauvages, éventuelles absences de plan de gestion durable des forêts privées par exemple).
- La dégradation de la biodiversité par l'urbanisation qui menace notamment :

- Les îlots de natures urbaines qui ont une fonctionnalité écologique importante (reproduction, repos, corridors écologiques, etc.) ;
 - Les espaces naturels en lisières des zones urbanisées par étalement urbain.
- Les clôtures et murs d'enceintes de propriétés qui créent des obstacles au déplacement de la faune au sol.
- Des pratiques de jardinage défavorables à la biodiversité.

- Assurer une bonne gestion et traitement des eaux usées, et lutter contre les pollutions diffuses (rejets de déchets ...) ;
- Sensibiliser et informer sur les méthodes de jardinage écologique.

C. Préconisations en faveur de la biodiversité

Les premières préconisations en faveur de la biodiversité sont :

- Maîtriser l'urbanisation en évitant notamment l'étalement urbain.
- Limiter le développement des clôtures et murs d'enceinte de propriétés qui créent des obstacles pour la faune. Et, favoriser l'installation de passage à faune sous les clôtures.
- Maintenir les « îlots de nature urbaine » qui peuvent accueillir un cortège d'espèces ordinaires ou remarquables.
- Préserver et restaurer les corridors écologiques au sein des zones urbanisées constitués par les espaces non imperméabilisés quel que soit leur superficie. Il s'agit de favoriser un réseau interconnecté de : îlots de nature urbaine, jardins, alignements d'arbres, espaces verts, etc.
- Prévenir et lutter contre les incendies ;
- Réaliser un Atlas de la Biodiversité Communale dans le but d'améliorer la connaissance sur la répartition des espèces et leur prise en compte dans les projets d'aménagement et d'urbanisation.
- Promouvoir et appliquer une exploitation forestière durable.
- Gérer les flux touristiques au sein des espaces naturels remarquables. Notamment par des aménagements d'accueil et de gestion du public (stationnements, cheminements, accès...)

3. Risques naturels

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de Corse-du-Sud / PLU 2015 / Antea

1. Risque inondation

Les inondations peuvent être de plusieurs types :

- Inondation de type torrentielle : lorsque des précipitations intenses tombent sur tout un bassin versant, les eaux ruissellent et se concentrent rapidement dans le cours d'eau, d'où des crues brutales et violentes.
- Inondation de type ruissellement pluvial urbain ou périurbain : l'imperméabilisation du sol par les aménagements ainsi que certaines pratiques culturelles limitent l'infiltration des eaux et augmentent le ruissellement. Ceci peut occasionner la saturation et le refoulement des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales. Il en résulte des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues (temps de montée des eaux parfois inférieure à une heure).
- Inondation de type plaine : Lorsque des pluies abondantes et/ou durables surviennent, le débit du cours d'eau augmente et peut entraîner le débordement des eaux. Une inondation de plaine est une submersion d'une zone par suite du débordement des eaux d'un cours d'eau de plaine.

a. Atlas des zones inondables de la DDTM

La commune de Pietrosella est concernée par l'Atlas des Zones Inondables réalisé par la DDTM2A. Les Atlas des Zones Inondables (AZI) sont des documents réalisés par bassin versant via l'approche hydrogéomorphologique. Ils permettent la connaissance de la totalité des zones susceptibles d'être inondées par débordements des cours d'eau hors

phénomènes non naturels et pérennes (issus de la présence d'ouvrages par exemple).

Le lit majeur du ruisseau du Zirione ne présente pas d'enjeux en termes de risque pour les populations. En revanche, la route qui traverse de part en part la plaine est plus vulnérable. Pour le cours d'eau du Ruppione, les enjeux se résument à une construction dans le lit majeur rive droite et au remblai routier barrant transversalement cette petite vallée. Enfin, pour l'Agosta, il faut signaler la présence d'une construction à la confluence avec le petit ruisseau en rive gauche au lieu-dit du Molini et présente un risque important du fait de son implantation dans le lit moyen.

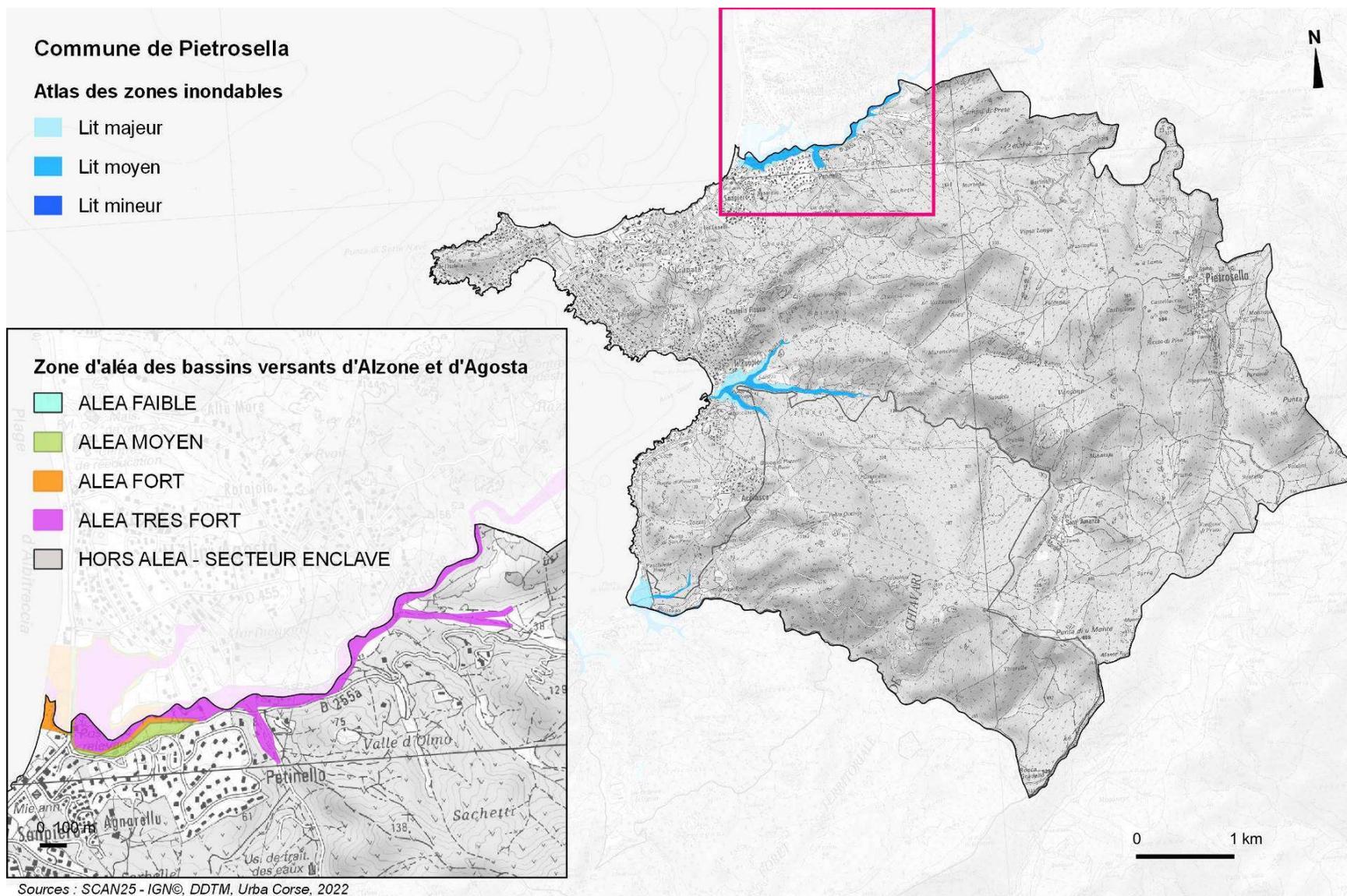
Les inondations peuvent également être dues aux remontées de nappe. Lorsque des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, dans une période où la nappe est d'ores et déjà en situation de hautes eaux, une recharge exceptionnelle s'ajoute à un niveau piézométrique déjà élevé. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe. La carte des inondations par remontée de nappe n'a pour le moment pas été réalisée par le BRGM sur la commune.

b. Etude ANTEA pour la caractérisation des zones d'aléa des bassins versants d'Alzone et d'Agosta - 2011

La carte d'aléas est le résultat de l'étude du risque inondation réalisée par ANTEA en 2011 qui a permis d'évaluer le risque inondation sur ces bassins versants. L'attribution d'un niveau d'aléa en un point donné du territoire prend en compte la probabilité d'occurrence du phénomène dangereux et son degré d'intensité.

Un camping et une construction du secteur de Petinello sont inclus dans une zone d'aléa très fort de cette étude.

S'il n'en résulte pas de portée réglementaire, **le PLU tiendra compte de toutes les zones d'aléa identifiées.**



2. Risque de submersion marine

L'atlas des zones submersibles sur les communes littorales de Corse-du-Sud (application de l'article L 132-2 du code de l'urbanisme) a récemment été actualisé et a fait l'objet d'un porter-à-connaissance (PAC) en date du 17 janvier 2022.

L'atlas des zones submersibles (AZS) de la Corse est une cartographie qui délimite les zones basses potentiellement exposées aux submersions marines.

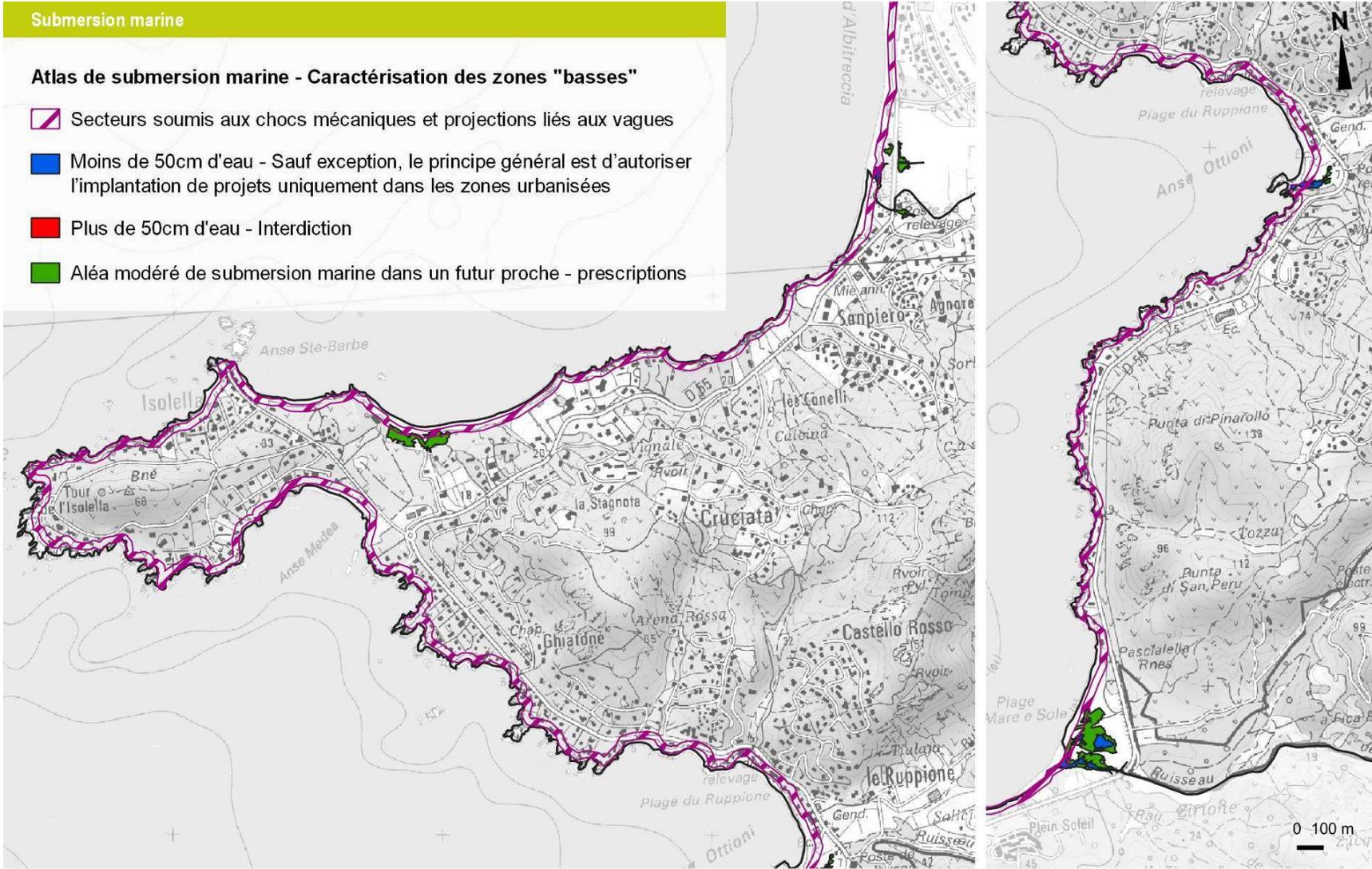
L'AZS n'est pas un document opposable, contrairement à un plan de prévention des risques naturels (servitude d'utilité publique). Cependant, par l'usage de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme¹, des projets peuvent être interdits, ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, en raison de la dangerosité estimée du site.

1. Les secteurs en zone rouge sont considérés comme soumis à un aléa intense de submersion marine, car potentiellement submergés par plus de 50 cm d'eau. Les secteurs hachurés en violet sont soumis à chocs mécaniques et projections liées aux vagues. Ces deux zones présentent un danger pour les vies humaines, et ne permettent pas de mesure de protection économiquement opportune. Dans celles-ci, le principe d'interdiction est de rigueur.

2. Les secteurs en zone bleu sont considérés comme soumis à un aléa de submersion marine modéré, qui s'accroîtra dans un futur proche. Les secteurs hachurés en rouge sont soumis à franchissements de paquets de mer. Cela rend préjudiciable toute implantation de projets sans mesure importante de protection en matière de sécurité des biens et des personnes. Sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées.

3. Les secteurs en zone verte seront exposés à un aléa modéré de submersion marine dans un futur proche en raison de l'élévation du niveau de la mer lié au changement climatique.

Sauf exception, l'implantation de projets est autorisée, mais des mesures de protection en matière des biens et des personnes doivent être prévues par anticipation.



3. Risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

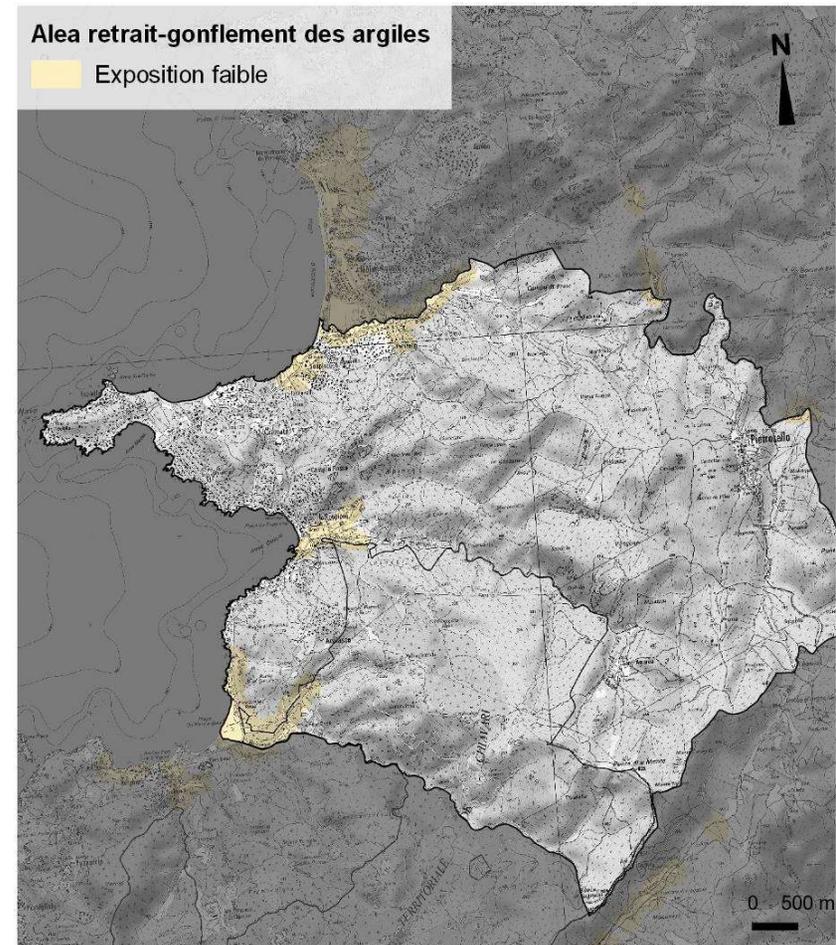
La Corse est intégralement située en zone 1. Le risque sismique y est classé comme « négligeable mais non nul » comme en témoigne le tremblement de terre de juillet 2011 qui s'est produit à une centaine de kilomètres à l'ouest d'Ajaccio et qui a été ressenti dans toute la Corse sans pour autant engendrer de dommages.

4. Risque Mouvements de terrain

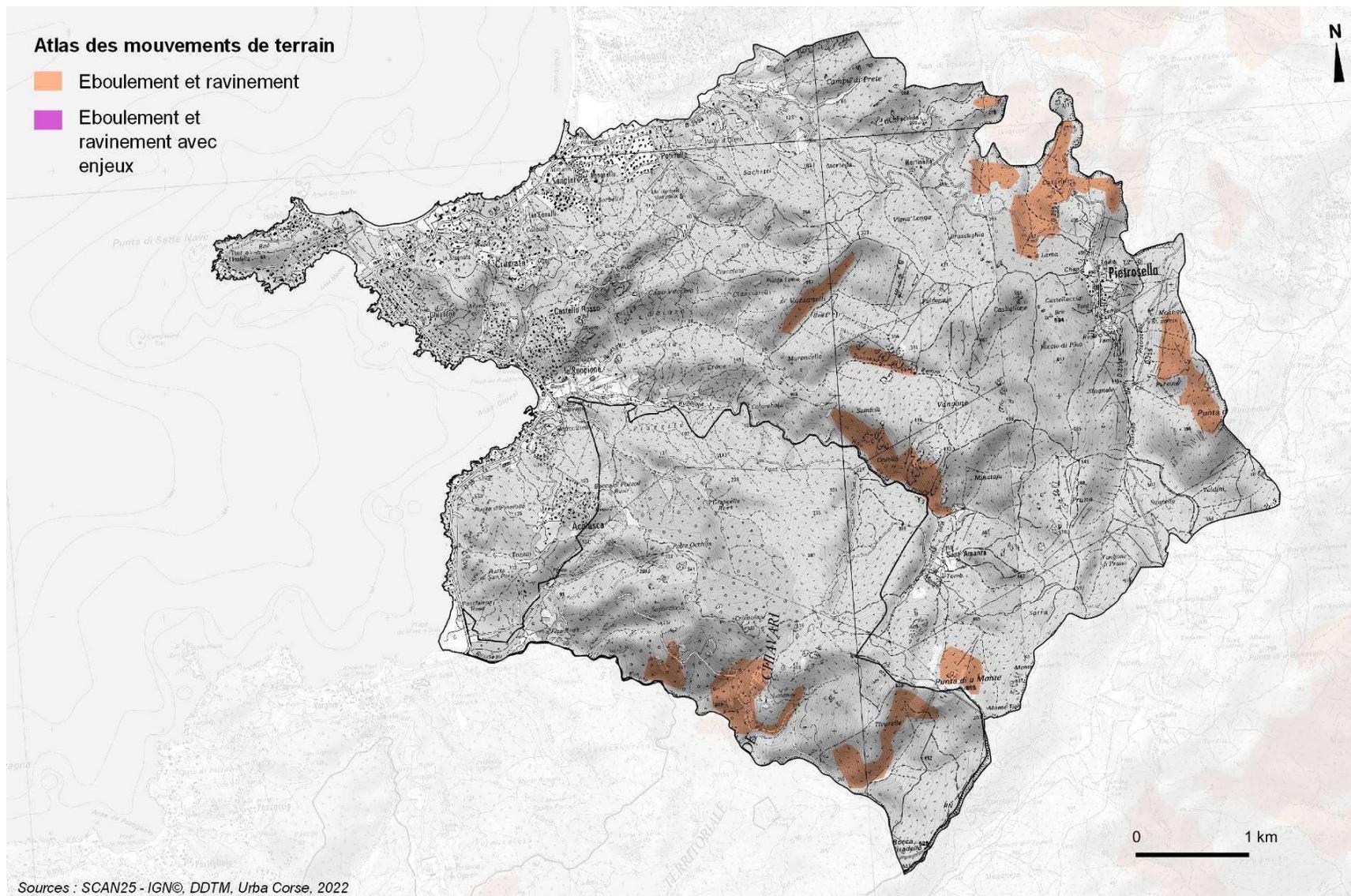
Les mouvements de terrain se manifestent par un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Ils résultent d'une susceptibilité géologique, fréquemment aggravée par l'action de l'eau et de l'homme. Le risque de mouvements de terrain englobe les mouvements rapides (éboulements rocheux, coulées boueuses et glissements de terrain), présentant généralement des dangers pour les personnes, et les mouvements dits lents (retrait-gonflement des argiles).

Des zones d'aléa éboulement ou ravinement sont repérées sur le territoire communal, dans l'atlas des zones de présomption mouvement de terrain réalisé en 2008 (échelle 1 : 20 000) par la DDTM 2A. **Ces zones ne sont pas à enjeu du fait de leur éloignement avec les secteurs habités.**

Par ailleurs, le secteur littoral est exposé au retrait-gonflement d'argiles et cela concerne plusieurs zones habitées. L'aléa est toutefois qualifié de faible sur ces secteurs.



Sources : SCAN25 - IGN©, DDT, Urba Corse, 2022



5. Risque Feu de forêt

Les incendies de forêts constituent un risque naturel ou assimilé dont la puissance dépend étroitement des conditions météorologiques. La récurrence importante rappelle à tous l'origine humaine comme cause principale de ce phénomène.

De nombreux facteurs font de la Corse un milieu favorable aux incendies (relief accidenté, présence de végétation combustible sur 80 % du territoire, sous-exploitation agricole du territoire, climat caractérisé par des épisodes venteux fréquents, forts ou très forts, et une forte sécheresse...). S'ajoutent d'autres facteurs qui complexifient les conditions d'intervention :

- une urbanisation désordonnée voire diffuse, qui complique l'action des secours en raison de la multiplicité des points sensibles à défendre ;
 - le débroussaillage réglementaire pas toujours bien appliqué ;
 - un tourisme de pleine nature en développement ;
 - des dessertes routières, ne permettant pas, aux services d'incendie et de secours, d'intervenir en toute sécurité, dans les nombreuses zones urbanisées ;
 - une faiblesse des ressources en eau de certaines zones handicapant les opérations de lutte.
-

L'ensemble de ces facteurs font de la Corse la seule région où la totalité des communes est concernée par le risque d'incendie de forêt.

A. Contexte communal

Sur les 10 dernières années, la base de données Prométhée, indique 7 incendies ayant affecté au total moins de 1 ha de surface. Il s'agit d'incendies couvrant de petites surfaces, et le plus souvent dus à des accidents (travaux...).

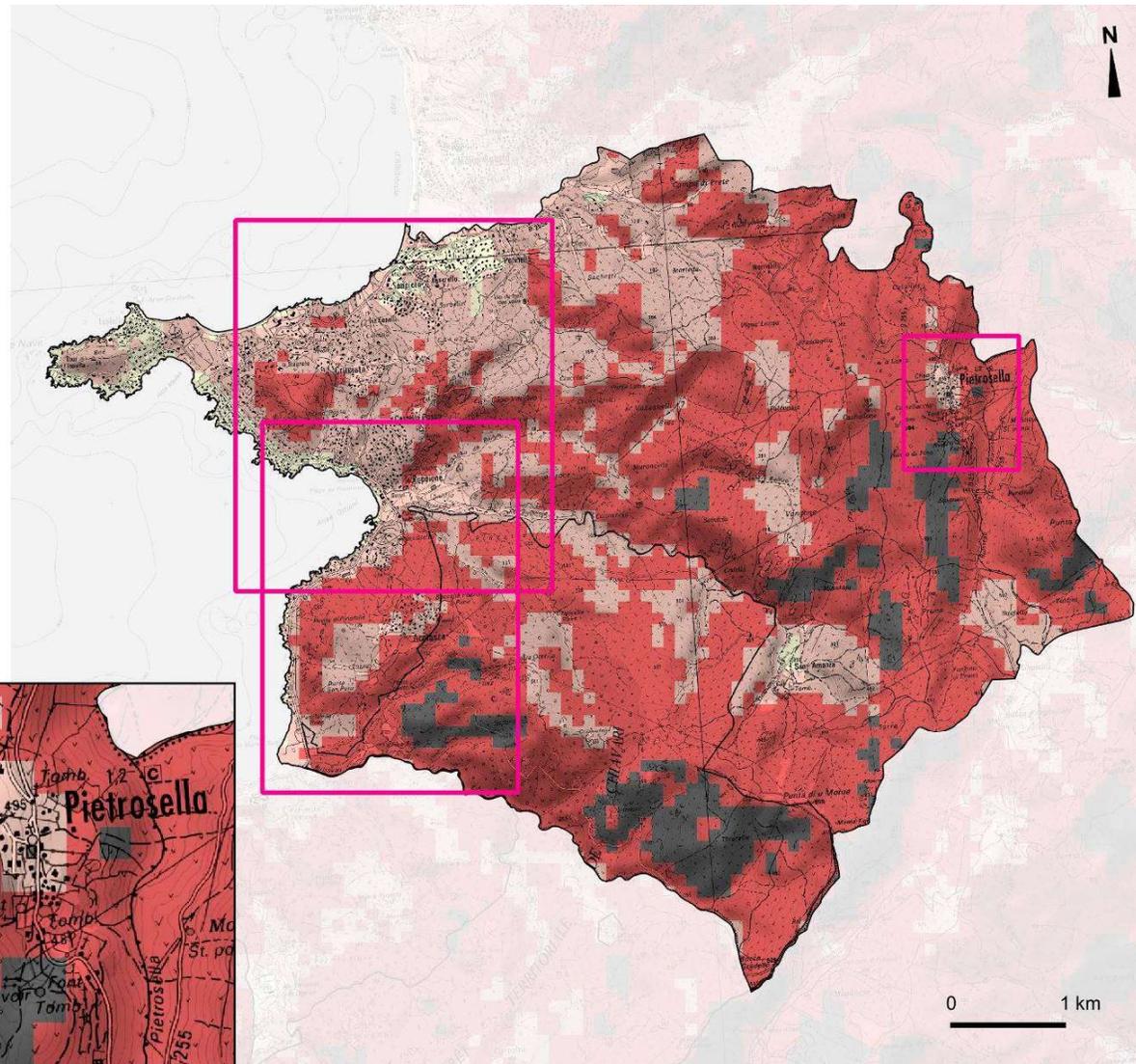
Compte tenu des conditions climatiques de plus en plus sensibles avec les déficits pluvieux récurrents ces dernières années, une attention particulière devra être accordée aux accès pour les véhicules de secours et à la mise en place du débroussaillage légal.

La commune de Pietrosella exposée à un risque significatif d'incendies de forêt. La carte de l'aléa feux de forêt (cf page suivante) établies à partir de données de 2003 montre que les secteurs les plus montagneux (à l'Est) et la forêt de Coti-Chiavari (au Sud), qui sont aussi les plus boisés et emmaquisés, abritent l'essentiel des zones d'aléa fort à moyen-fort, ces secteurs sont également les plus difficiles d'accès. Le secteur littoral est moins concerné par l'aléa mais concentre des enjeux humains et économiques.

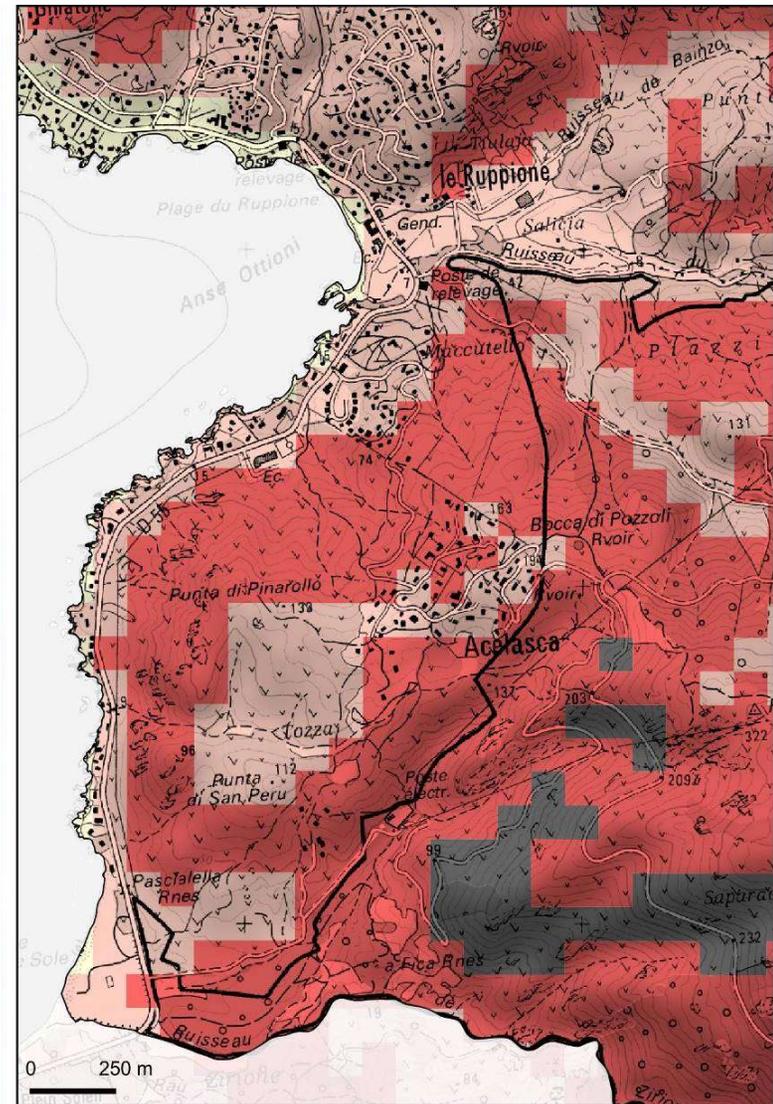
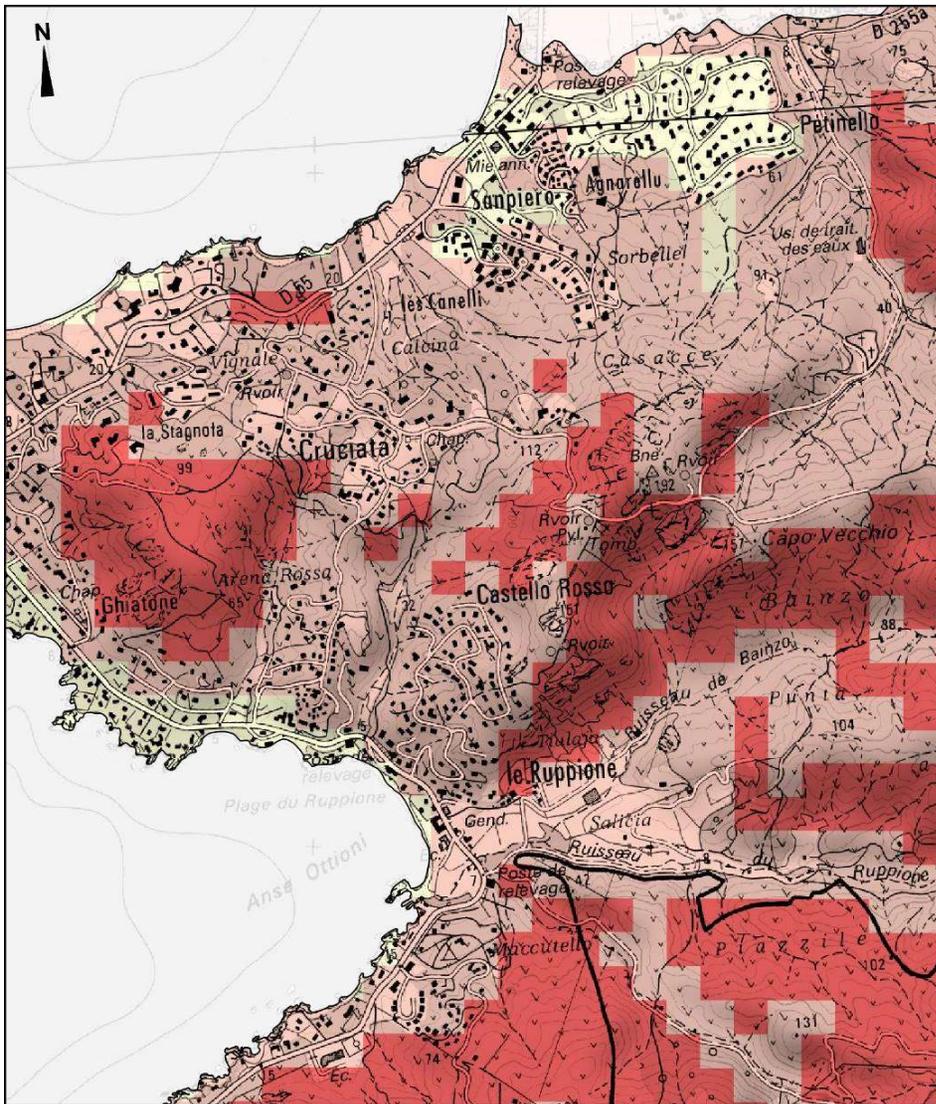
Les secteurs **soumis à un aléa fort sont par nature inconstructible**, tandis que **les secteurs soumis à un aléa moyen-fort ou moyen-faible peuvent admettre des constructions, sous réserve d'imposer des prescriptions dans le règlement des zones ouvertes à l'urbanisation**. Les prescriptions sont précisées dans le paragraphe suivant : « Rappel des dispositifs de protection ».

Aléas feux de forêt 2014

- Faible,
La protection des enjeux est assurée par application des règles habituelles d'urbanisme et par les mesures prévues dans le code forestier
- Moyen faible,
La protection des enjeux nécessite la mise en oeuvre de mesures renforcées, sous la forme de parades individuelles
- Moyen fort,
La protection des enjeux nécessite la mise en oeuvre de mesures renforcées, sous la forme de parades individuelles ou collectives
- Fort,
La protection des enjeux ne pourrait être assurée que par la mise en oeuvre de mesures de protection et de moyens de lutte démesurés par rapport aux enjeux à défendre.



Sources : SCAN25 - IGN©, www.mongeosource.fr - Aléa des feux de forêts 2014, Urba Corse, 2022



Sources : SCAN25 - IGN©, www.mongeosource.fr - Aléa des feux de forêts 2014, Urba Corse, 2022

B. Rappel des dispositifs de protection

La réalisation d'un document d'urbanisme permet d'encadrer plus régulièrement les périmètres dans lesquels doivent s'opérer les débroussailllements légaux indispensables à la protection des biens et des personnes.

Toute nouvelle zone urbanisable doit être desservie par des voies ayant les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de chaussée carrossable d'au moins 4,5 m
- une pente inférieure à 15%
- une hauteur libre de 4 m

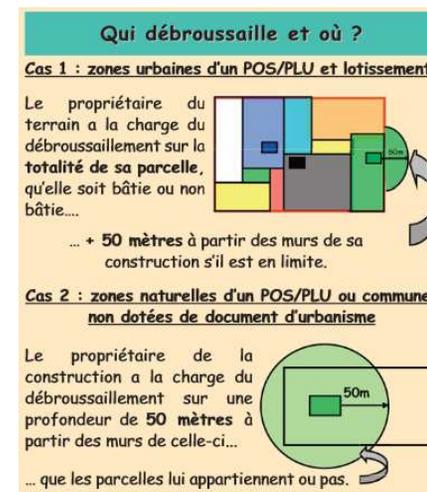
Des poteaux incendie normalisés (30m³/h tous les 200m) doivent être imposés.

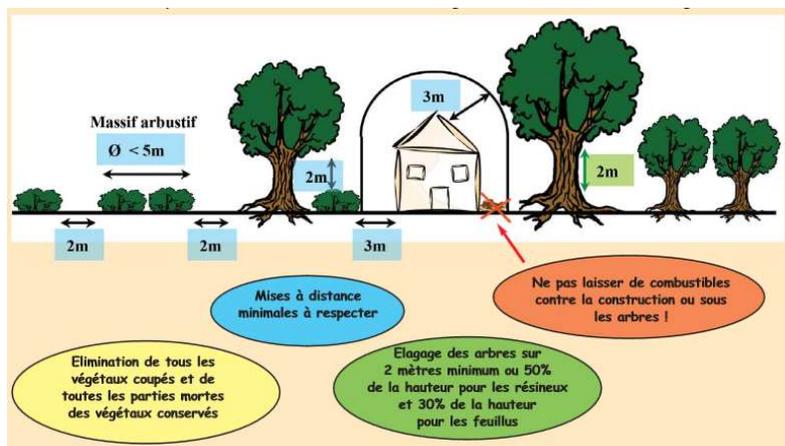
La commune doit prévoir dans le règlement des zones en absence de PPRIF :

- Des points d'eau aux normes DFCl et en particulier à moins de 200 m des habitations
- Les habitations utiliseront des produits non inflammables ou résistants au feu, en particulier en ce qui concerne :
 - Les ouvertures : celles-ci devront être classées en catégories M0 ; les revêtements de couverture classés en M1, M2, M3 peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau non combustible
 - Les réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devront impérativement être enfouies ainsi que les conduites d'alimentation depuis les citernes jusqu'aux constructions
 - Les haies vives devront être en mélange d'essences pour lesquelles seront proscrites explicitement celles sensibles au feu comme le cyprès, le thuya, les lauriers, ... le mimosa étant déjà interdit ; et elles devront être entretenues (débroussaillage légal).

- Les plantes aromatiques de type lavandin, romarin, thym, ... doivent être éloignés des murs des habitations

Il doit être fait **mention de l'obligation légale de débroussaillage et de l'arrêté du 03/12/2012 dans le règlement des zones U et des zones réservées aux campings** (pour lesquelles la totalité de la parcelle, bâtie ou non, doit être débroussaillée et maintenue en état débroussaillé) et des zones UA, N et A (dans lesquelles s'applique la règle des 50 mètres autour des habitations et des installations de toute nature, règle qui s'applique également aux constructions en limite de zone U ou AU).



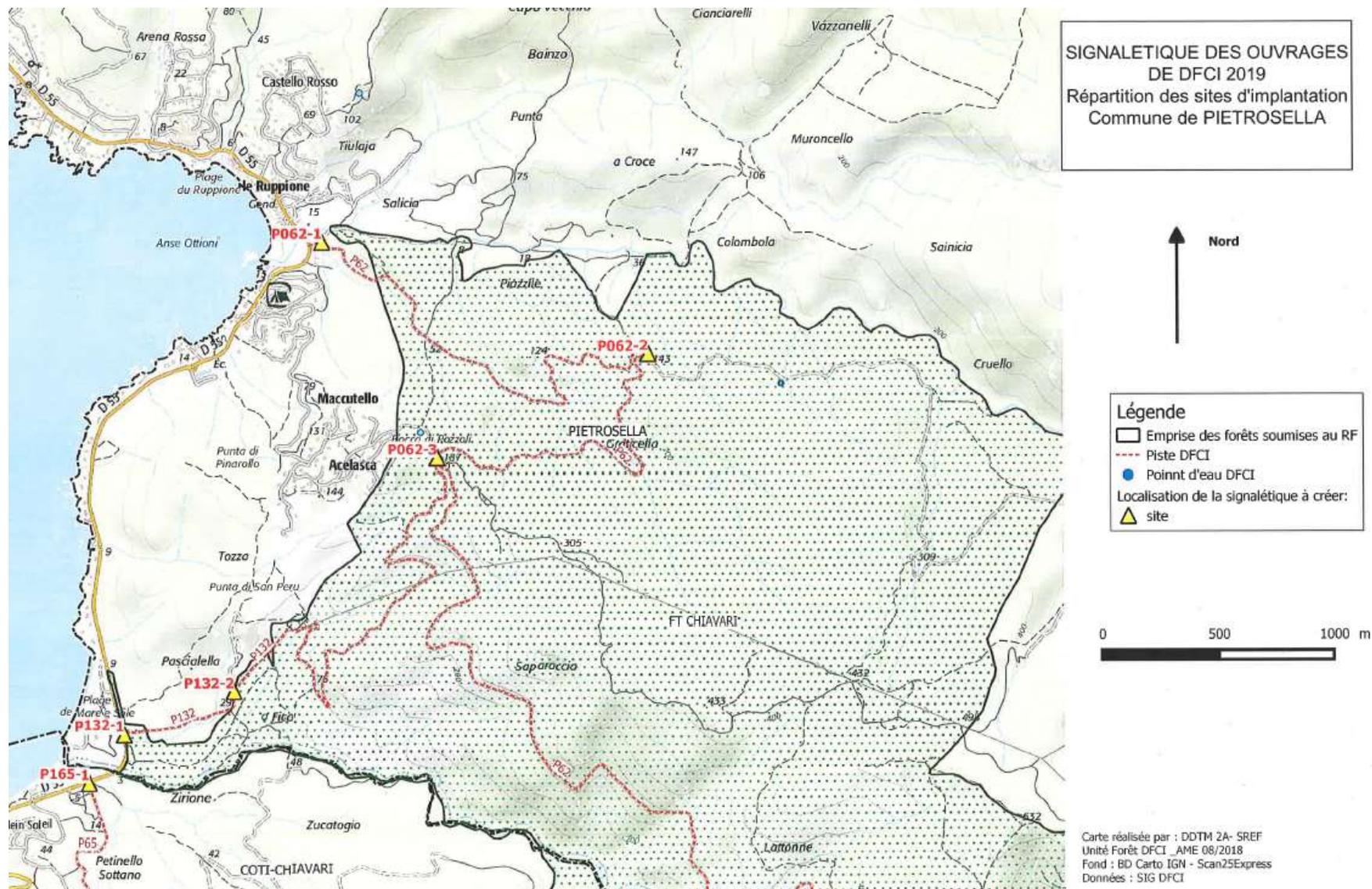


Source : DDTM- Corse du Sud

C. Prise en compte des équipements de défense des forêts contre les incendies (DFCI) :

Source : Avis Unité forêt / DFCI

A compléter avec Avis Unité forêt / DFCI



6. Risque tempête

Les pluies sont souvent consécutives à des épisodes orageux très violents et de forte intensité qui peuvent s'étaler dans la durée. Ainsi, sur le pas de temps de 24 heures, des événements dépassant les 100 mm ne sont pas rares et ces valeurs peuvent être largement dépassées lors d'épisodes pluvieux exceptionnels.

L'historique du risque tempête Précipitations Météo France a recensé les épisodes de pluies diluviennes (dépassant 200 mm/24 h) ayant affecté la Corse entre 1958 et 1994. Sur cette période, plus de 24 événements sont recensés. La côte orientale est la plus souvent affectée (17 événements), sur une aire géographique qui peut être relativement étendue comme le confirme l'épisode du 31 octobre et 1er novembre 1993 (plus de 300 mm/24 h). Dans l'histoire maritime de la Corse, les tempêtes ont une place importante vu leur nombre et l'étendue des naufrages qu'elles ont engendrés. La base GASPAREL identifie la commune de Pietrosella comme étant soumise au risque majeur « Phénomène lié à l'action mécanique des vagues ».

Elle a d'ailleurs fait l'objet de 6 arrêtés CatNat pour des phénomènes de « Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues » et « Inondations et/ou Coulées de Boue ». En outre, les ouvertures sur la mer couplées à la présence de secteurs habités incitent à la prudence vis-à-vis de ce premier phénomène.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté en date du	Sur le JO du
Inondations et/ou Coulées de Boue	11/01/1987 00:00	15/01/1987 00:00	16/04/1987 00:00	02/05/1987 00:00
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	28/12/1999 00:00	28/12/1999 00:00	03/12/2001 00:00	19/12/2001 00:00
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/05/2008 00:00	30/05/2008 00:00	26/06/2008 00:00	05/07/2008 00:00
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	29/10/2018 00:00	30/10/2018 00:00	26/11/2018 00:00	07/12/2018 00:00
Inondations et/ou Coulées de Boue	20/12/2019 00:00	22/12/2019 00:00	08/01/2020 00:00	17/01/2020 00:00
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	22/12/2019 00:00	24/12/2019 00:00	02/03/2020 00:00	13/03/2020 00:00

7. Radon

Comme toutes les régions granitiques, la Corse est exposée au risque radon et plus particulièrement la Corse-du Sud qui est le département dont l'activité en radon est la plus importante de France. Ce gaz incolore et incolore dont la densité est sept fois plus importante que l'air constitue la principale source de radioactivité naturelle en Corse.

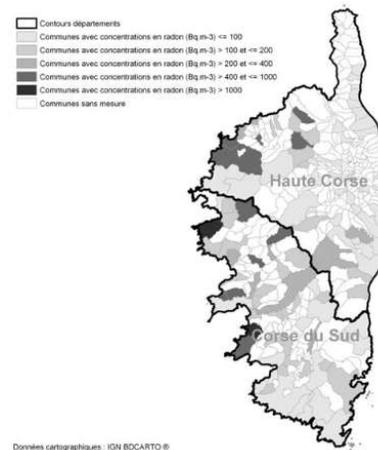
La commune de Pietrosella figure parmi les communes à potentiel radon de catégorie 3 (significatif).

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m-3 et plus de 10% dépassent 300 Bq.m-3.

Des mesures efficaces existent pour diminuer les niveaux de radon, soit au niveau de l'habitat existant, soit au niveau de l'habitat à construire. Il s'agit d'en favoriser l'application par l'information, la mise en place d'entreprises agréées, la proposition de mesures incitatives financières et/ou en faisant évoluer la réglementation.

Figure 2 - Répartition des communes en fonction des concentrations en radon, campagne 1995/1996, Corse



Données cartographiques : IGN BOCARTO ©

Source : extrait de "Le radon en Corse : évaluation de l'exposition et des risques associés. Institut de veille sanitaire - Fev.2006

Evaluation environnementale

Identification des enjeux liés aux risques naturels

Renforcer la connaissance du risque et sensibiliser le public

Limiter les facteurs aggravant les évolutions climatiques afin de réduire une évolution possible des risques naturels

Limiter le développement de l'urbanisation dans les zones à risque (massif forestier, embouchures des ruisseaux d'Agosta, Ruppione et Zirione)

Respecter le fonctionnement hydraulique global des milieux naturels (ruisseaux, littoral) dans toute opération d'aménagement, de gestion et d'entretien de ces derniers

Assurer la pérennité des ouvrages de lutte contre les incendies par l'instauration des servitudes adéquates

Grouper l'habitat et mettre en place le débroussaillage légal

Maintenir les espaces agricoles pour le rôle de renfort dans la lutte contre les incendies

4. Ressources naturelles

1. Eau

A. Alimentation en eau potable

La gestion de l'eau potable est confiée à la société Kyrnolia/Veolia.

Les chiffres clés sur la commune sont (source : rapport annuel 2020) :

- 1 701 Habitants desservis en 2020
- 1 142 Abonnés (clients) en 2020
- 2 Réservoirs d'une capacité totale de stockage de 200 m3 (Accelasca et Cruciata)
- 24 km de longueur de réseau (km)
- 92,3 Taux de conformité microbiologique (%)
- 89,6 Rendement de réseau (%)
- 526 l/hab/j de consommation moyenne

Deux forages sont localisés sur et à proximité de la commune. Les forages ne sont utilisés que pour l'eau brute :

- Forage à l'Est du village de Pietrosella, à proximité du ruisseau de Pietrosella
- Forage dans le village voisin de Bisinao,

Le captage à l'Est de Pietrosella bénéficie d'une servitude d'utilité publique très localisée (protection des eaux potables et minérales AS1).

La mairie prévoit de mettre en place **le périmètre de protection du captage de Sant' Amanza**.

Le SIVOM de la Rive Sud est alimentée en eau potable via le stockage le plus important de Corse : le barrage de Tolla. Outre la production énergétique de 42.5 MW, le barrage de Tolla permet, via le bassin de compensation de l'O.E.H.C de 100000 m3 et de l'usine hydroélectrique du pont de la vanna, l'alimentation en eau potable d'Ajaccio et de la rive sud

d'Ajaccio ainsi que l'alimentation d'un réseau d'irrigation de 91 km. D'après les résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine publiés par le Ministère chargé de la santé, **l'eau distribuée à Pietrosella (village et littoral) est de bonne qualité** mais se caractérise par une faible minéralisation.

Date du prélèvement	22/07/2022 09h30
Commune de prélèvement	PIETROSELLA
Installation	PIETROSELLA LITTORAL
Service public de distribution	COMMUNE DE PIETROSELLA
Responsable de distribution	KYRNOLIA CEO BALEONE
Maître d'ouvrage	MAIRIE DE PIETROSELLA

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux limites de qualité et ne satisfaisant pas aux références de qualité. Il est à noter une faible minéralisation.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des <u>références de qualité</u>	non

Date du prélèvement	05/05/2022 07h55
Commune de prélèvement	PIETROSELLA
Installation	PIETROSELLA VILLAGE
Service public de distribution	COMMUNE DE PIETROSELLA
Responsable de distribution	KYRNOLIA CEO BALEONE
Maître d'ouvrage	MAIRIE DE PIETROSELLA

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux limites de qualité et ne satisfaisant pas aux références de qualité. Il est à noter une faible minéralisation.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des <u>références de qualité</u>	non

Source : <https://orobnat.sante.gouv.fr/>

Consommation et besoin

La commune est alimentée par des achats d'eau provenant de la réserve de compensation d'Ocana. Les eaux sont traitées à l'usine d'eau potable de Bomorto gérée par l'OEHC

	2018	2019	2020	N/N-1
Volume acheté à d'autres services d'eau potable	327 586	380 351	367 113	-3,5%
Volume mis en distribution (m3)	327 586	380 351	367 113	-3,5%

	2018	2019	2020	N/N-1
Volume vendu (m3)	299 339	331 443	331 751	0,1%
<i>dont clients individuels</i>	290 970	323 338	326 592	1,0%
<i>dont clients collectifs</i>	7 427	7 206	4 733	-34,3%
<i>dont bâtiments communaux</i>	942	899	426	-52,6%
<i>dont appareils publics</i>	0	0	0	0%

	2018	2019	2020	N/N-1
Volume comptabilisé hors ventes en gros (m3)	299 339	331 443	331 751	0,1%
Volume comptabilisé hors ventes en gros 365 jours (m3)	294 498	325 206	328 165	0,9%
Nombre de jours de consommation entre 2 relevés annuels	371	372	370	-0,5%
Volume de service du réseau (m3)	835	745	710	-4,7%
Volume consommé autorisé (m3)	300 174	332 188	332 461	0,1%
Volume consommé autorisé 365 jours (m3)	295 333	325 951	328 875	0,9%

>>> La réserve d'Ocana, à partir du barrage de Tolla, est de 100.000 m3. Elle alimente Ajaccio et la rive sud. Elle n'est actuellement utilisée qu'à 40%. Il ne pose donc aucun problème d'approvisionnement pour l'urbanisation envisagée.

L'alimentation en eau potable du village est assurée à partir de sources pérennes et d'un forage situé dans le village (parcelle 41). Le périmètre de protection de ce forage est en attente de régularisation.

La ressource de 80m3/jour (soit 400 habitants) est pour l'instant suffisante, mais limite, excluant toute urbanisation importante.

Préconisations et travaux

Réseau de distribution :

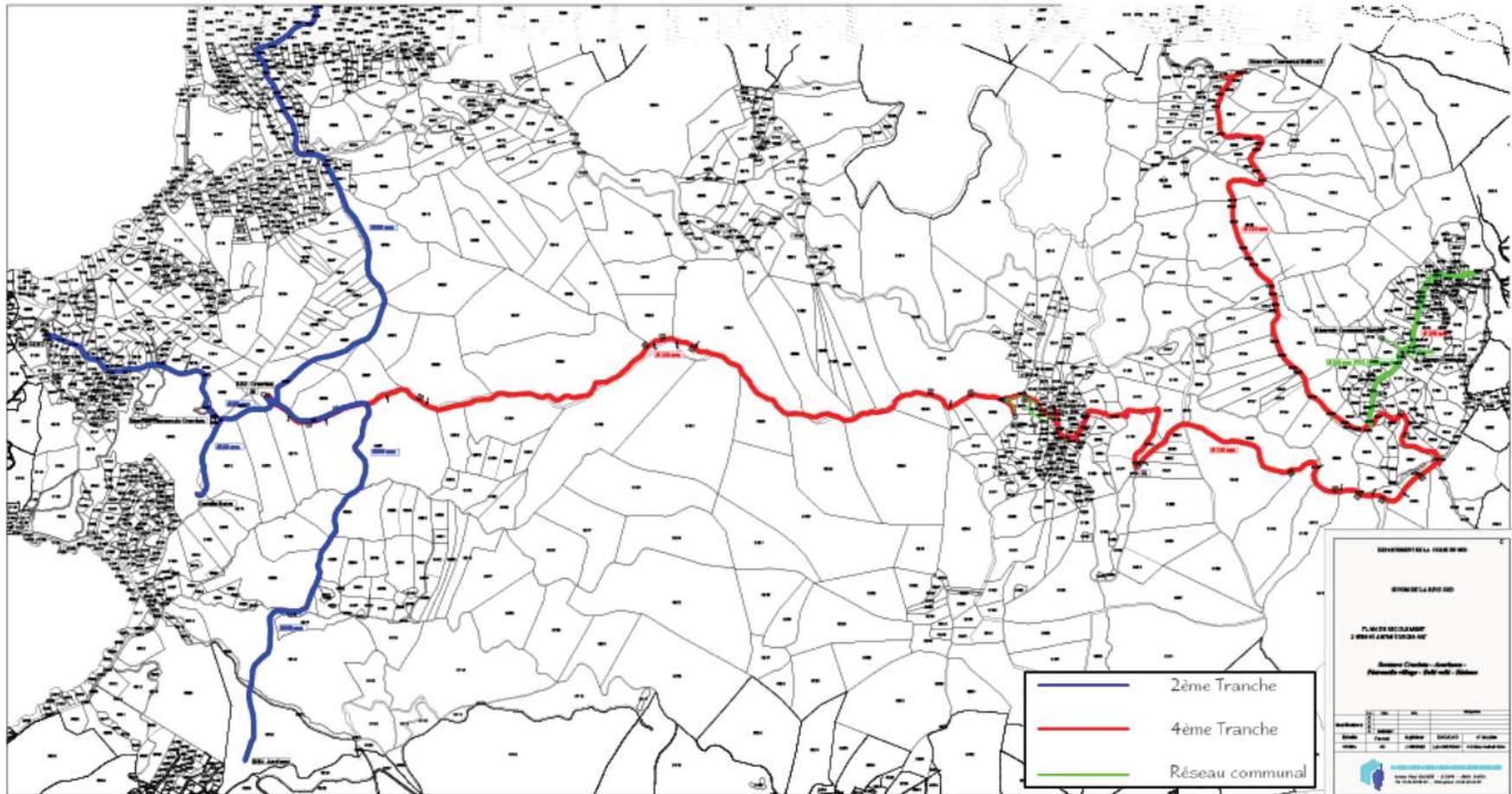
Le développement de la zone littorale de la commune s'est fait par la construction de lotissement privés successifs. Chaque lotissement a

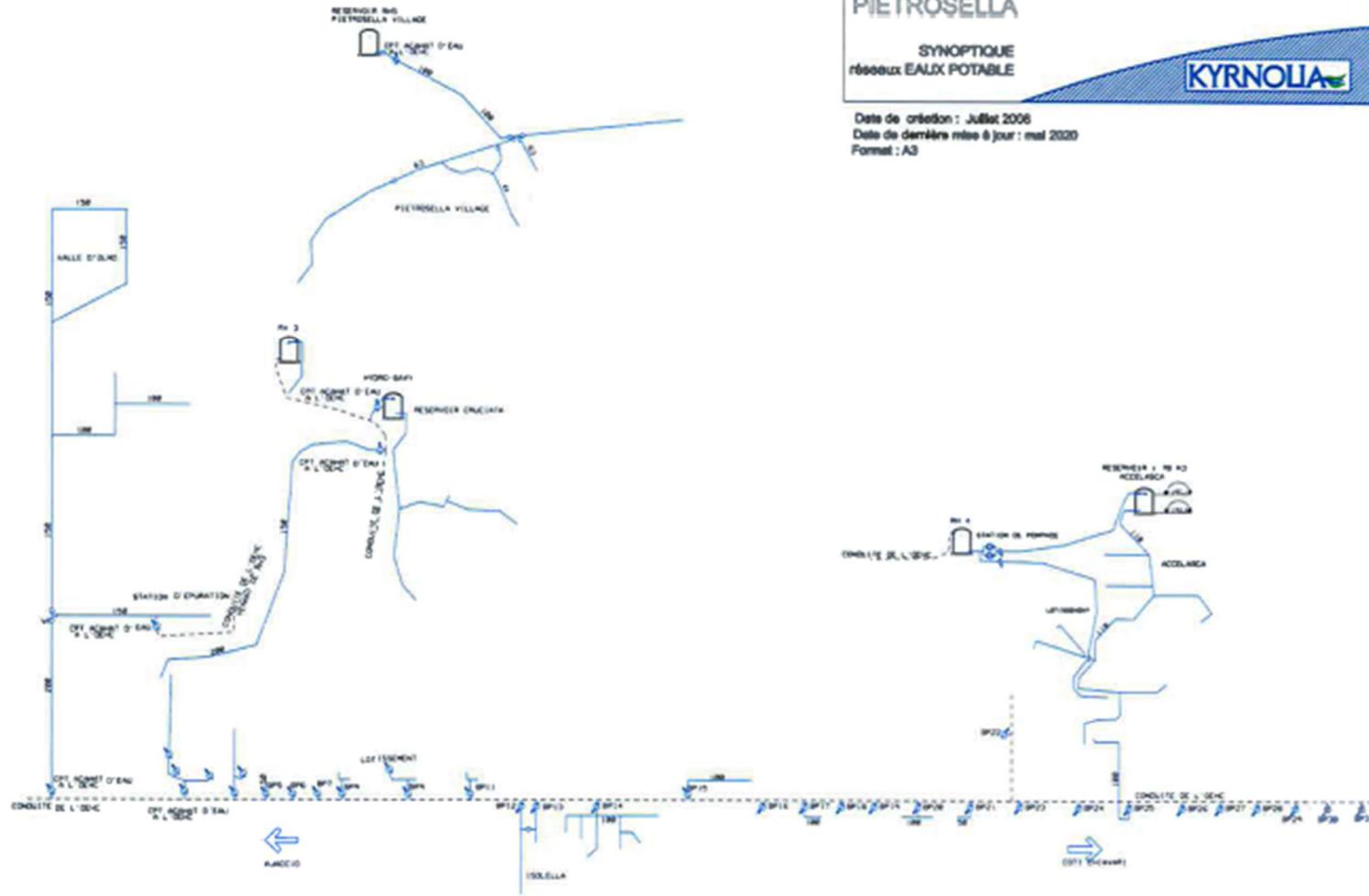
développé son propre réseau souvent raccordé sur le réseau de l'OEHC. Le réseau communal est donc très réduit. Aujourd'hui, cette situation atypique génère nombre de conflits : en effet, les abonnés comprennent difficilement l'implantation de leur compteur à une distance importante (entre 30 et 500 mètres) et acceptent mal les difficultés pour effectuer les éventuelles réparations de fuites sur leurs canalisations privées. Cette situation entraîne les demandes de dégrèvement important pour la commune qui doit prendre à sa charge l'eau achetée à l'OEHC le cas échéant.

Les raccordements de ces lotissements sur le réseau haut de l'OEHC sont à étudier. La création d'un vrai réseau de distribution susceptible d'alimenter au plus près les différentes habitations, à partir des compteurs de vente en gros de l'OEHC permettrait à terme de régler ces problèmes. (Source : rapport annuel 2020 du délégataire).

Conduites en amiante-ciment :

Les conduites en amiante-ciment sont vétustes et l'expérience montre que les réparations occasionnent des longueurs de remplacement importantes et la survenue d'autres fuites, qui se produisent à proximité. De plus, toute intervention sur des conduites en amiante-ciment implique une procédure stricte et contraignante afin de préserver la santé des travailleurs, la population avoisinante et l'environnement. Il convient donc de remplacer à terme la plupart des conduites en amiante-ciment défectueuses par des conduites en fonte de diamètre au moins équivalent.





PIETROSELLA

SYNOPTIQUE
réseaux EAUX POTABLE



Date de création : Juillet 2006
 Date de dernière mise à jour : mai 2020
 Format : A3

B. Qualité des eaux de rivières

Aucune station de qualité des eaux n'est localisée sur la commune ou à proximité.

D'après l'état des lieux du SAGE Prunelli Gravone Golfe d'Ajaccio en cours d'élaboration, le ruisseau d'Agosta se caractérise par un bon état écologique. Les autres ruisseaux de la commune ne sont pas caractérisés.

C. Qualité des eaux de baignade

Source : ARS / SAGE

Le contrôle sanitaire des eaux de baignade est mis en œuvre par l'Agence Régionale de Santé (ARS). Ce suivi est régulièrement effectué sur les sites « Agosta » « Isolella Nord » et « Isolella Sud », « Stagnola », « Ruppione », et « Mare e sole ».

Les relevés 2022 mettent en évidence des eaux de baignade classées comme excellentes pour les sites précités.

Dernier classement de la qualité des eaux de baignade :

- Excellent
- Bon
- Suffisant
- Insuffisant
- Insuffisamment de prélèvements
- Site non classé
- Interdiction



2. Qualité de l'air

Le SRCAE vaut Schéma Régional des Energies Renouvelables au sens de la loi du 3 août 2009 et Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA).

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 fixe les objectifs de la surveillance de la Qualité de l'Air sur l'ensemble du territoire français. La couverture globale doit être assurée depuis le 1er janvier 2000. C'est l'Association Qualitair Corse, créée en 2003, qui est chargée de la surveillance de la qualité de l'air sur la région Corse par le biais de stations de mesure fixes ou mobiles.

Les polluants réglementaires mesurés et suivis par Qualitair sont : le dioxyde d'azote (NO₂), l'Ozone (O₃), le dioxyde de Soufre (SO₂), les Particules en suspension (PM₁₀ et PM_{2,5}), les Oxydes d'azote (Nox), les Composés Organiques Volatils (COV), les métaux lourds, le monoxyde de carbone (CO), les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP), le benzène (C₆H₆).

Les sources d'émissions de polluants atmosphériques sont étudiées selon 6 secteurs principaux : la production et distribution d'énergie, le résidentiel/tertiaire, l'industrie/déchets, les transports routiers, les transports non routiers, l'agriculture/sylviculture/nature.

La commune de Pietrosella n'est pas couverte par une station fixe ou mobile du réseau de surveillance. Ces stations sont généralement réservées aux secteurs urbains, industriels, ... présentant un enjeu en termes de suivi de la qualité de l'air au regard des usages locaux. La qualité de l'air est globalement préservée sur la commune de Pietrosella, où le dépassement des seuils réglementaires par les polluants suivis n'est pas à craindre. Elle est toutefois concernée, à l'instar de toute la région, par les épisodes ponctuels de sirocco qui sont vecteurs de particules fines.

5. Rejets, pollutions et nuisances

1. Gestion des eaux usées

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

L'assainissement est une des compétences de la Communauté de communes de la Pieve de l'Ornano. Le délégataire pour cette compétence est la Compagnie des Eaux et de l'Ozone. Le périmètre de service regroupe les communes de ALBITRECCIA, GROSSETO PRUGNA, PIETROSELLA.

a. Station d'épuration de Cruciata

En décembre 2013, la station d'épuration Pietrosella-Cruciata a été inaugurée. Sa capacité nominale est de 27500 EH. Avec une charge maximale en entrée de 16 863 EH et compte tenu du fait qu'une station de ce type peut supporter des surcharges temporaires, **le dimensionnement de la station est nettement suffisant.**

Cette installation est conforme en équipement mais pas en performance.

Le milieu récepteur des rejets après traitement est la mer Méditerranée.

Les boues sont pour la grande majorité destinées au compostage mais une partie est envoyée vers une autre STEU.

Données Clés

Station de CRUCCIATA

Charge maximale en entrée :

16 863 EH

Capacité nominale : 27 500 EH

Débit arrivant à la station

Valeur moyenne : 1 880 m3/j

Percentile95 : 3 518 m3/j

Débit de référence retenu :

3 518 m3/j

Production de boues : 174 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement : oui



Conformité performance : non



Source : <https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

b. Station d'épuration de Pietrosella

Le village de Pietrosella est doté d'une station d'épuration dont la capacité nominale est de 300 EH. Avec une charge maximale en entrée de 52 EH, **le dimensionnement de la station est nettement suffisant.**

Elle est conforme en équipement et en performance.

Le milieu récepteur des rejets après traitement est le ruisseau d'Agosta.

Données Clés

Station de PIETROSELLA

Charge maximale en entrée :

52 EH

Capacité nominale : 300 EH

Débit arrivant à la station

Valeur moyenne : 44 m3/j

Percentile95 : 0 m3/j

Débit de référence retenu :

54 m3/j

Production de boues : 0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement : oui



Conformité performance : oui



Source : <https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

c. Assainissement non collectif

Le SPANC est le Service Public d'Assainissement Non Collectif, un service interne aux collectivités qui a une mission de contrôle des installations d'assainissement, aussi bien lors de construction que pour l'existant (habitations anciennes). Les travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif devraient permettre de proposer à l'ensemble des administrées de la commune le raccordement à la STEP.

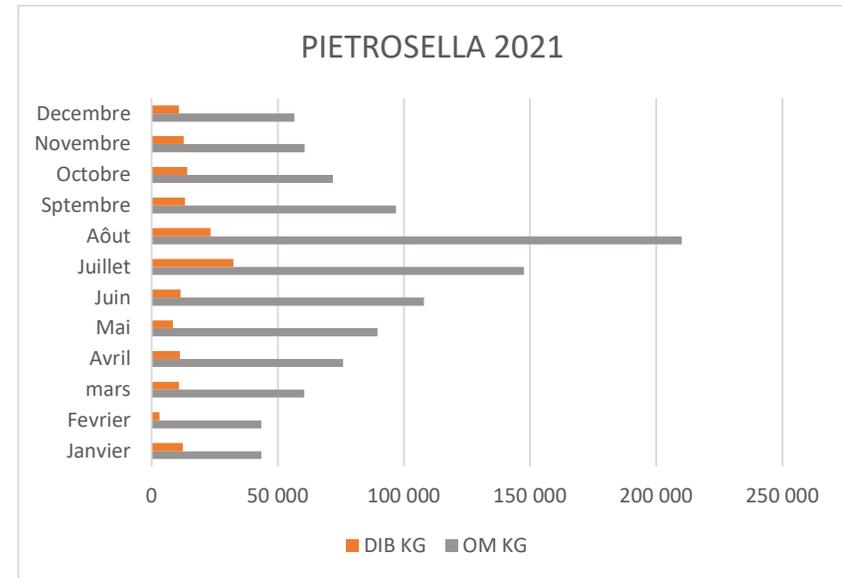
2. Déchets

En 2021, un total de 1064 tonnes a été récolté pour la commune de Pietrosella.

Le ramassage s'effectue 3 fois par semaine de novembre à avril, 4 fois au mois de mai et 7 fois en période estivale.

La commune constate des manquements en ce qui concerne le tri des administrés.

	OM KG	DIB KG	BORNES	Cartons	Biodéchets	Tri sacs
Janvier	43 480	12 360	0	0		0
Fevrier	43 480	3 080	0	0		0
mars	60 400	10 780	0	0		0
Avril	75 820	11 080	0	0		0
Mai	89 440	8 380	0	0		600
Juin	107 820	11 480	0	0		0
Juillet	147 560	32 380	720	0		0
Aôut	210 000	23 300	0	0		0
Sptembre	96 820	13 140	0	0		0
Octobre	71 860	14 060	0	0		0
Novembre	60 720	12 700	0	0		0
Decembre	56 640	10 760	0	0		0
TOTAL	1 064 040	163 500	720	0		600



3. Sol et sous-sol

A. Sites et sols pollués

Source : Géorisques, BASIAS, BASOL

La commune de Pietrosella compte **X installations appartenant à la nomenclature des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)** : Usine SEVESO ou non SEVESO, élevages, carrière, installation en lien avec la Directive IED, canalisations de transport de matières dangereuses (produits chimiques, hydrocarbures, gaz naturel) ou encore Industries Nucléaires de Base (INB).

TABLEAU

La première correspond XX. A compléter après rétablissement de l'accès à la base de données.

La consultation de la base de données BASIAS met en évidence les sites industriels et d'activités de services répertoriés dans le tableau ci-contre. De même, **aucun site pollué n'est recensé sur le territoire communal par la base de données BASOL.**

N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Etat d'occupation de l'établissement
CSC2A06346	Entreprise Neri Simon	Dépôt d'explosifs	lieu dit Crociata	PIETROSELLA	En arrêt
CSC2A06556		Entrepôt de bus	Trivolaggio	PIETROSELLA	Indéterminé
CSC2A06557		Garage à bateaux	Trivolaggio	PIETROSELLA	Indéterminé
CSC2A06558	Total	Station-service de Valle di Vignola	RD 55	PIETROSELLA	Indéterminé
CSC2A06560	Mairie de Pietrosella	Entrepôt communal	lieu dit Petinello	PIETROSELLA	Indéterminé

Sites industriels et d'activités de services anciens ou en activité. Source : BASIAS

B. Carrières

Source : DREAL Corse / Mineral Info

Aucun Schéma Départemental des Carrières n'a été approuvé pour le département de Corse-du-Sud. Un schéma interdépartemental pour la Corse-du-Sud et la Haute-Corse en cours de réalisation selon le site MinéralInfo.

Les données disponibles en matière de production de matériaux fait état, pour la Corse-du-Sud, d'un total de 12 carrières en exploitation pour une production annuelle autorisée de 1 635 100 tonnes répartie de la manière suivante :

{}	Corse-du-Sud	Corse-du-Sud
Substances extraites	Nombre de carrières en exploitation	Production autorisée en tonnes/an
Roches Alluvionnaires	2	370 000
Roches massives	7	1 225 000
Roches ornementales	3	40 100
TOTAL	12	1 635 100

Les matériaux extraits sont ensuite transformés pour alimenter les différentes filières locales d'utilisation, en l'occurrence, la production notamment de bétons et mortiers, de produits de viabilité et de pierres de taille ainsi que des blocs, selon les quantités (chiffres 2008) figurant dans le tableau ci-après :

Filières d'utilisation des matériaux extraits	Matériaux en provenance de la Corse-du-Sud (en tonnes)
Bétons et mortiers	363 000
Pierres blocs et tailles	5 000
Produits de viabilité	425 000
Usages divers	69 000

Aucune carrière ancienne ou actuelle n'est recensée sur la commune. Il faut toutefois noter la carrière d'Albitreccia située à 2,5 km à vol d'oiseau du village de Pietrosella. Il s'agit d'une carrière de granite à ciel ouvert.

4. Risque lié au Transport de Marchandises Dangereuses (TMD)

Source : DDRM 2A

Le risque Transport de Marchandises Dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, fluviale ou par canalisation. Ce risque peut se manifester par trois types d'effets pouvant être associés : une explosion, un incendie et/ou un dégagement de nuage toxique et peuvent générer des conséquences pour la santé ou une pollution des milieux.

Dans le cas de la commune de Pietrosella, ce risque est lié au réseau routier au niveau de la RD55, bien qu'il ne s'agisse pas d'un axe structurant au même titre que les routes territoriales. Les marchandises dangereuses sont principalement des hydrocarbures liquides ou liquéfiés, des huiles et bitumes et des comburants (livraisons à domicile des particuliers en fuel domestique et en GPL, ravitaillement des stations-services, etc.).

5. Les émissions de gaz à effet de serre

Les principales sources d'émissions de GES et de consommation de ressources énergétiques sont ici concentrées dans le secteur du bâtiment qui représente 40% des consommations finales et 50% des émissions de GES énergétiques dans le bilan corse.

Enjeux à Pietrosella :

- Favoriser la rénovation de constructions faiblement isolées
- Favoriser les constructions neuves ayant des performances énergétiques positives ou neutres

6. Qualité de l'air

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) fixe les orientations permettant d'atteindre les objectifs de qualité d'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets.

Cet outil de planification n'a pas pour objet de créer des contraintes directement opposables aux collectivités locales et aux administrés. Ils visent à dresser un état des lieux de la qualité de l'air, identifier les zones les plus sensibles, fixent les orientations pour atteindre les objectifs de qualité de l'air.

Il s'agit donc surtout d'instruments d'évaluation et d'information des citoyens.

Les relevés concernent les deux principales agglomérations (Ajaccio et Bastia) pour le restant du territoire, les relevés sont ponctuels.

Aucun relevé officiel n'est à ce jour disponible sur la commune de Pietrosella mais la nature des activités économiques présentes sur le territoire n'est pas de nature polluante et les brises de mer et de terre assurent un brassage régulier de l'air.

7. Pollution lumineuse

Evaluation environnementale

REFERENCES

Loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II)

L'article 41 de la loi, codifié à l'article L.583-1 du code de l'environnement précise les 3 raisons de prévenir, supprimer ou limiter les émissions de lumière artificielle lorsque ces dernières :

- sont de nature à présenter des dangers ou à causer un trouble excessif aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes,
- entraînent un gaspillage énergétique
- empêchent l'observation du ciel nocturne.

La pollution lumineuse est provoquée par la multiplication des zones lumineuses et, lorsque les éclairages artificiels sont nombreux et omniprésents, ils nuisent à l'obscurité normale et souhaitable de la nuit, nécessaire à certaines espèces animales dans leur mode de vie.

Cette pollution est également synonyme de surconsommation électrique et donc de production de gaz à effet de serre liée à la production de cette énergie.

Selon l'ADEME, l'éclairage, en Europe, a un impact conséquent sur l'environnement, puisqu'il représente autour de 40 % des consommations totales d'électricité du secteur tertiaire. Il ne s'agit pas de nier les besoins de sécurité mais il y a souvent désintérêt ou absence de connaissance sur les impacts multiples de l'éclairage.

Le « sur-éclairage » est la cause première de la disparition d'espèces d'insectes, ce qui perturbe significativement la chaîne alimentaire naturelle. A ce titre, les effets sur la faune et la flore ne sont pas négligeables :

- La végétation éclairée en permanence dégénère de façon précoce. Toutefois, les lumières de l'éclairage public urbain ne semblent pas influencer sur le développement ou la mortalité des végétaux.
- Les oiseaux migrateurs sont gênés et désorientés : près d'un million d'entre eux en meurent chaque année selon Marc Théry, chercheur au laboratoire d'écologie générale.
- Les populations d'insectes nocturnes et pollinisateurs sont décimées (seconde cause de mortalité après les produits phytosanitaires). « Les lumières nocturnes peuvent altérer les interactions naturelles entre espèces comme la compétition ou la prédation ; elles peuvent perturber l'orientation d'espèces nocturnes ».

Sur le territoire communal, les zones d'éclairage sont essentiellement prégnantes sur la partie littorale. Certains de ces postes d'éclairage sont situés à proximité de zones naturelles sensibles. Il peut donc être intéressant de conduire une réflexion sur la nécessité d'éteindre ou non ces éclairages à certaines périodes (nidifications...).

Il n'y a pas d'enjeu particulier hormis celui de veiller à inclure systématiquement une réflexion environnementale dans la gestion de l'éclairage public.

8. Pollution sonore

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

REFERENCES

La loi du « Bruit » du 31 décembre 1992 est fondée sur deux grands principes :

- Un principe de prévention qui consiste à limiter le bruit à la source
- Un principe de précaution qui vise notamment à éviter la propagation des bruits, à isoler les activités bruyantes, à limiter les usages du sol dans les secteurs bruyants-

La gestion de l'environnement sonore affecte la qualité de vie des habitants et celle des milieux naturels et leur fonctionnement. Considérant que le bruit est vécu comme une véritable nuisance par 40% des Français, sa bonne gestion est perçue comme une valeur.

Traversée par la RD55, le secteur littoral de Pietrosella est soumis au bruit de la circulation, tout particulièrement en période estivale.

En revanche, la commune n'est pas concernée par un Plan d'Exposition des Bruits et n'est pas affectée par la proximité d'un aéroport.

6. Ressources en énergies renouvelables

Source : SRCAE de Corse, EDF (Bilan prévisionnel de l'équilibre offre/demande d'électricité – Juillet 2017)

Contexte énergétique de la Corse et part des énergies renouvelables

Bien que la Corse soit une des régions possédant le plus fort taux d'énergies renouvelables dans le mix électrique, elle reste dépendante des

approvisionnements pétroliers extérieurs pour environ 80% de sa consommation totale d'énergie primaire (Electricité, Chaleur et Mobilité), soit un taux nettement supérieur à la moyenne nationale.

Les produits pétroliers, dont le GPL (gaz de pétrole liquéfié), le propane et le butane utilisés en mélange avec de l'air pour alimenter les réseaux de gaz de Bastia et d'Ajaccio, sont importés par voie maritime afin d'alimenter les centrales thermiques, les réseaux de gaz de Bastia et d'Ajaccio entre autres, et de couvrir les besoins du secteur du transport.

La Corse est également tributaire des importations d'électricité, via les interconnexions avec l'Italie et avec la Sardaigne (SACOI et SARCO), pour environ 1/3 de sa consommation d'électricité.

En 2016, les énergies renouvelables ont représenté 30,5 % de l'énergie totale livrée au réseau, principalement grâce à la production hydraulique, supérieure à la normale.

Comme les années précédentes, les interconnexions représentent quasiment un tiers du mix électrique corse. Le complément étant réalisé par des moyens thermiques.

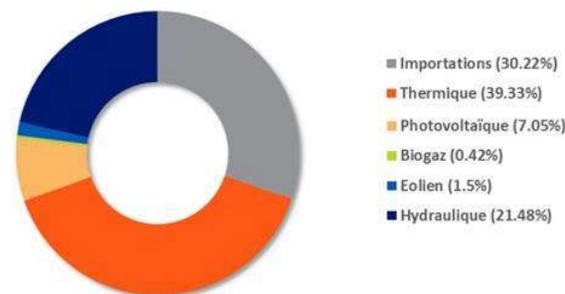


Figure 1 - Mix électrique 2016 en Corse (Source : EDF, juillet 2017)

A. Eolien

Le **Schéma Régional Eolien**, annexé au SRCAE de Corse, permet d'identifier les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne terrestre en fonction du potentiel éolien, des servitudes techniques, des exigences paysagères et environnementales. Il établit la liste des communes dans lesquelles sont situées les zones favorables.

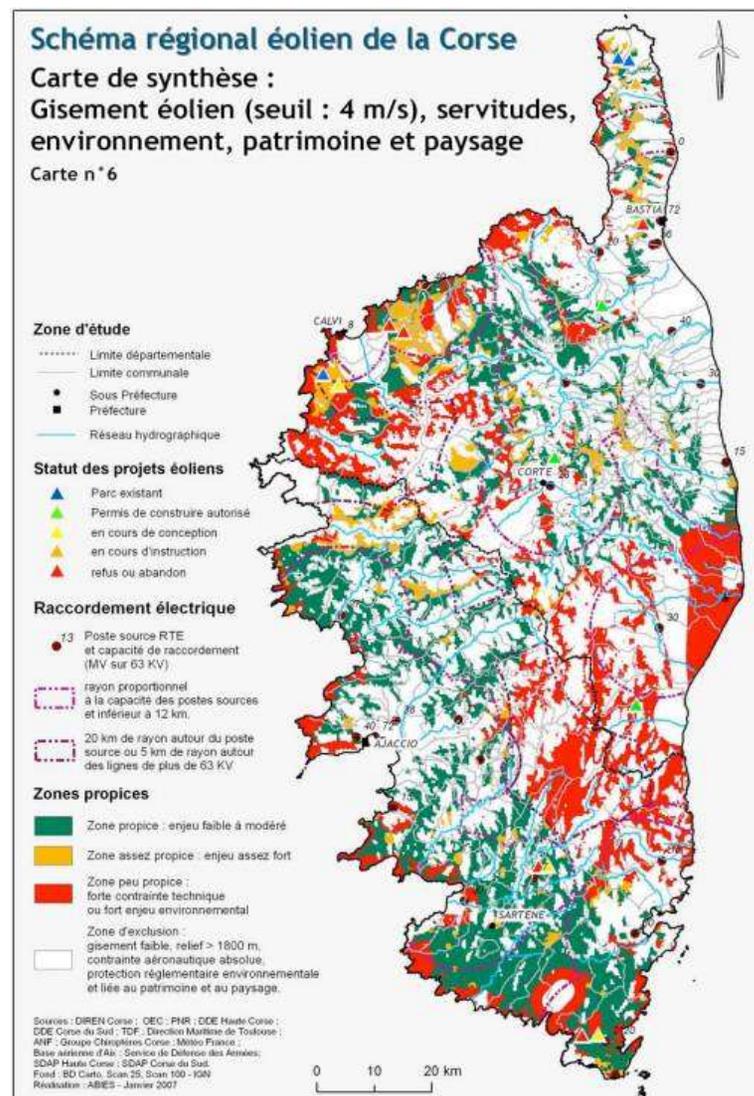
La Corse compte trois parcs éoliens sans stockage pour une puissance totale de 18 MW :

- Parc éolien Ersa, situé dans le Cap Corse, mis en service en novembre 2000, comprenant 13 éoliennes (0,6 MW, 40 m de hauteur de mât chacune), puissance totale installée : 7,8 MW;
- Parc éolien Rogliano, situé dans le Cap Corse, mis en service en septembre 2000, comprenant 7 éoliennes (0,6 MW, 40 m de hauteur de mât chacune), puissance totale installée : 4,2 MW;
- Parc éolien Calenzana, situé en Balagne, mis en service en décembre 2003, comprenant 10 éoliennes (0,6 MW, 66 m de hauteur de mât chacune), puissance totale installée : 6 MW

En 2016, l'éolien a produit 33 GWh.

La carte ci-dessous permet de prendre connaissance de l'évaluation du gisement éolien en Corse.

La commune de Pietrosella est signalée comme ayant des secteurs propices en termes de gisement éolien.



B. Hydroélectricité

Le parc Corse comporte des ouvrages EDF de grande hydraulique, pour un total de 194,1 MW, répartis sur quatre vallées :

- l'aménagement du Prunelli qui constitue un ensemble de 39,3 MW avec en tête de vallée le barrage de Tolla, puis successivement les usines hydrauliques de Tolla, d'Ocana et de Pont de la Vanna
- l'aménagement du Golo qui constitue un ensemble de 56,8 MW avec en tête de vallée l'usine fil de l'eau de Sovenzia, puis le barrage de Calacuccia, et les usines hydrauliques de Corscia et de Castirla
- l'aménagement du Fium'Orbo constituée du barrage de Sampolo (capacité utile 1,6 hm³) et d'une usine hydraulique de 43 MW
- l'aménagement du Rizzanese constitué du barrage de Rizzanese (capacité utile de 1hm³) et d'une usine hydraulique de 55 MW

La Corse possède également de nombreux ouvrages de petite hydraulique fonctionnant au fil de l'eau pour un total de 28 MW. L'hydraulique représente la première source d'énergie renouvelable en Corse. La production s'élève à 471 GWh en 2016. **Le potentiel hydroélectrique sur de Pietrosella peut être étudié pour la mise en place d'ouvrages de petite hydraulique.**

C. Photovoltaïque

Les installations photovoltaïques sont de deux types en Corse, centrales photovoltaïques sans stockage et centrales avec stockage.

En termes de potentiel photovoltaïque, le SRCAE rappelle que le gisement en rayonnement solaire est illimité en Corse. Néanmoins, les contraintes liées au choix d'implantation sont des freins au développement de projet.

7. Le changement climatique

C'est un nouveau facteur à prendre en compte dans la planification territoriale

L'un des principaux défis de la prise en compte de ce nouveau facteur réside dans le fait que la prise de décision se réalise dans un contexte d'incertitude. En effet, si un consensus existe sur les tendances au réchauffement, des questions subsistent quant à son ampleur et des incertitudes demeurent sur l'évolution du régime des précipitations et les extrêmes.

Le SRCAE de Corse présente quatre paramètres climatiques : les températures, les précipitations, le nombre de jours de canicule, les écarts à la référence du nombre de jours de sécheresse.

Selon les simulations climatiques de Météo-France, la Corse devrait connaître :

- une hausse de ses températures moyennes annuelles comprise entre 1,2 et 1,4°C à l'horizon 2030 par rapport aux données de référence de la période 1971-2000 et une hausse comprise entre 2 et 2,2°C à l'horizon 2050. Les données présentent une Corse divisée par un contraste entre le Nord, connaissant les hausses les moins importantes, et le Sud, qui affiche les hausses de températures les plus fortes.
- L'ensemble du territoire corse pourrait connaître une diminution de 5% des précipitations moyennes annuelles à l'horizon 2030 par rapport aux données de référence de la période 1971-2000 et une baisse de 10% à l'horizon 2050.
- Il serait observé en Corse de l'ordre de 3 jours caniculaires sur la période de 30 ans 2016-2045 (horizon 2030) et de 3 à 10 jours caniculaires sur la période de 30 ans 2036-2065 (horizon 2050). A l'horizon 2050, des contrastes géographiques apparaissent avec la moitié Est du territoire connaissant le moins de jours de canicule.

- La Corse pourrait connaître 15 à 30% de jours cumulés passés en état de sécheresse sur la période de 30 ans 2016-2045 (horizon 2030). A cet horizon, le sud du territoire affiche les données les plus importantes. Sur la période de 30 ans 2036-2065 (horizon 2050), les écarts se creusent et le nombre de jours passe entre 30 à 50%. Les contrastes géographiques s'inversent avec le nord et le littoral qui affichent les données les plus importantes.

Les effets de ce changement climatique sont susceptibles de se traduire :

→ **sur la ressource en eau par :**

- un impact quantitatif et la dégradation possible de la ressource en eau
- une fragilisation de la biodiversité aquatique et une altération des services rendus par les milieux humides et aquatiques

→ **sur les productions agricoles, d'élevage et de pêche par :**

- un impact contrasté selon qu'il se produise à court (augmentation) ou moyen et long terme (diminution) pour la productivité végétale
- une dégradation de la qualité des productions agricoles corses
- une exacerbation du stress hydrique et thermique sur l'élevage à moyen et long terme
- la baisse des ressources halieutiques indispensables à la pêche

→ **sur la santé publique par :**

- une surmortalité en lien avec l'augmentation des épisodes de canicule ;
- des impacts sanitaires liés à la dégradation de la qualité des ressources naturelles ;

- une exacerbation des risques naturels sur les populations (feux de forêt, risques côtiers, mouvements de terrain, inondations)
- le risque de développement de maladie à vecteurs, infectieuses et allergènes
- par un impact de la dégradation de la qualité de l'eau sur la santé

sur l'attractivité touristique de la Corse : élévation trop importante des températures, impacts de l'amenuisement de la biodiversité sur le tourisme, viabilité de certaines activités remises en cause en cas de baisse de la ressource en eau, augmentation des risques naturels ;

• **sur la biodiversité par :**

- altération et/ou régression des côtes sableuses et lagunes côtières et modification des cortèges d'espèces végétales et animales associées ;
- modification des conditions d'accueil des habitats et espèces végétales et animales sur milieux de montagnes et de forêts.

• **sur une exacerbation des risques naturels :**

inondations : recrudescence des événements de fortes pluies à l'échelle mondiale qui entraîneront une hausse des inondations par ruissellement ;
feux de forêt : aggravation et/ou extension du risque sous l'effet de l'augmentation des températures et des phénomènes de fortes chaleurs et de sécheresses ;
augmentation des avalanches de neige humide et réduction du risque aux moyennes et basses altitudes ;
mouvements de terrain : augmentation du risque d'effondrement de cavités souterraines ;
risques littoraux : érosion et submersion marine sous l'effet de l'élévation attendue du niveau de la mer et de la modification possible du régime des vagues.

8. Electricité et éclairage

A compléter

9. Servitudes

En cours, à compléter avec PAC

I- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel (annexe n°22)

- Site inscrit : Tour d'Isolella (arrêté du 10/12/1942)
- Site inscrit : Rive Sud (arrêté du 01/03/1951)
- Site classé : Presqu'île d'Isolella (arrêté du 21/09/1972)

II- Servitudes relatives aux communications

a) Circulation aérienne

➤ Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'Ajaccio approuvées par arrêté ministériel du 22 mars 2000 (**annexe n°23**).

Les projets entrant dans le champ d'application de ces servitudes sont soumis à l'avis du service national d'ingénierie aéroportuaire (SNIA), guichet unique pour l'instruction des demandes d'urbanisme, les dossiers seront à adresser à l'Antenne Corse du SNIA – Aéroport Napoléon-Bonaparte – 20 090 Ajaccio.

L'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne, est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé des armées et du ministre chargé de l'aviation civile.

Ainsi, l'arrêté Ministériel du 25 juillet 1990 qui détermine les installations soumises à autorisation, est joint en **annexe n°24**.

Pour l'application de l'arrêté ministériel précité, il y a lieu d'adresser la demande d'autorisation urbanisme :

- Pour la Défense : à l'USID de Corse Cité administrative – Travo 20240 Ventiseri ;
- Pour l'Aviation Civile : à l'Antenne Corse du SNIA Aéroport Napoléon Bonaparte 20090 Ajaccio.

Enfin, il convient de souligner que les installations de panneaux ou parcs photovoltaïques sont susceptibles de constituer une gêne visuelle à la navigation aérienne par l'éblouissement des pilotes ou des contrôleurs aériens.

Les dispositions de la DGAC dans ce domaine sont définies dans la note d'information technique (NIT) édition N°4 en date du 27 juillet 2001, sous titrée « Dispositions relatives aux avis de la DGAC sur les projets d'installations de panneaux photovoltaïques à proximité des aérodromes ». Cette note est téléchargeable à l'adresse suivante : http://www.developpement.durable.gouv.fr/IMG/pdf/2_2_NIT_Photovoltaïque_V4_signée_27juillet11.pdf

III. PAYSAGE ET PATRIMOINE

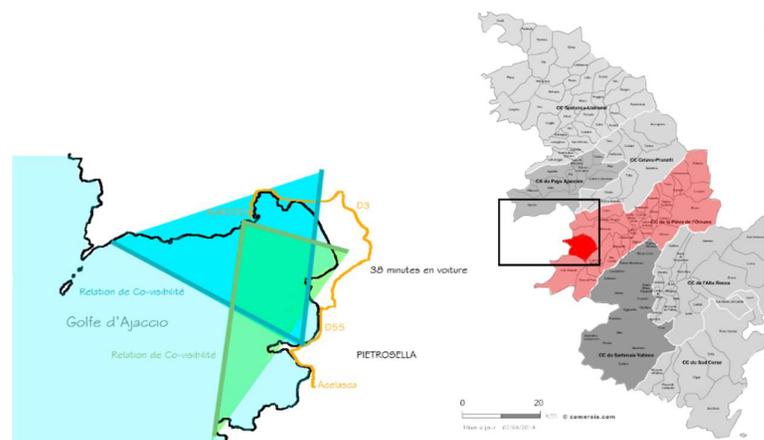
1. Les ensembles paysagers de Pietrosella

1. Pietrosella, une commune sous influence de l'agglomération d'Ajaccio

A. Positionnement de la commune



Localisation de la commune de Pietrosella à proximité de la préfecture d'Ajaccio, foyer de population de 73 038 habitants en 2022 (recensement Insee) et bassin d'activité et d'emploi.



La commune de Pietrosella appartient à la communauté de commune de la pieve de l'Ornano et du Taravo dont elle forme la façade maritime au côté des communes de Grosseto-Prugna, Coti-Chiavari et Albitreccia. Pietrosella, à travers son front littoral longé par la D55, entretient un lien physique avec Ajaccio, car elle ne se situe qu'à une quarantaine de minutes en voiture, ce qui favorise les mouvements pendulaires habitation/travail. D'autre part un lien visuel de co-visibilité unit les communes situées de part et d'autres du Golfe d'Ajaccio.



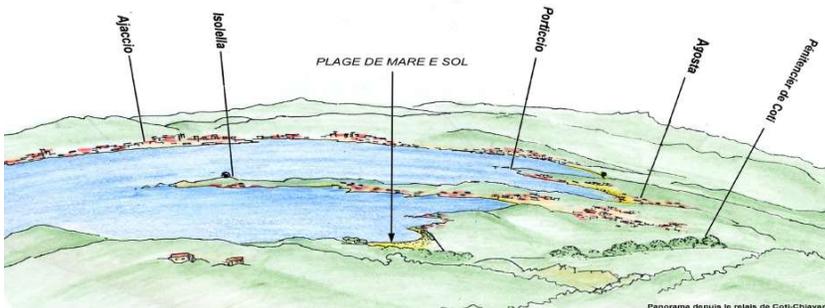
La pointe de l'Isolella, très découpée se perçoit dans le tracé du Golfe d'Ajaccio depuis la ville.



Depuis la pointe de l'Isolella, on perçoit la silhouette des îles sanguinaires qui marque l'entrée dans le Golfe d'Ajaccio, et en blanc, la ville dense d'Ajaccio.



Depuis la pointe de l'Isolella, vue sur le fond du Golfe d'Ajaccio.



La commune de Pietrosella appartient à l'entité paysagère plaine et piémonts du Golfe d'Ajaccio, identifiée dans l'Atlas des paysages de la Corse. Le décroché de la pointe de l'Isolella est identifiable et donc identitaire sur l'ensemble du pourtour du Golfe d'Ajaccio. (Représentation iconographique extraite du dossier de candidature au plan de paysage de 2021.)

B. Une vocation résidentielle et balnéaire des paysages

a. Représentation dans l'imaginaire des paysages de la commune

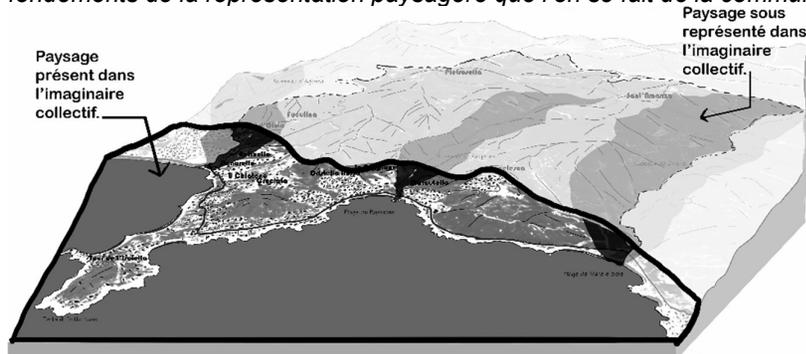
La représentation paysagère de la commune de Pietrosella est liée à son littoral où les très belles plages du Ruppione, de Ghatone et de Mare e Sol conjuguent de nombreux atouts : sable blanc, îlots rocheux formant des figures immuables, eaux turquoise et coucher de soleil avec vue sur les îles Sanguinaires. Sans compter la pointe de l'Isolella, couronnée par la tour génoise inscrite au monument historique depuis 1992, bordée par une série d'anse et de crique et des plages de Ste Barbe, Stagnole et Poufy. La commune porte le surnom de « Balcon sur la mer » et les grappes de construction se succèdent le long du littoral en se disputant la plus belle vue, la plus belle plage.

Pourtant la bande littoral ne représente qu'une façade du territoire qui s'échappe vers l'intérieur au sein d'un relief complexe mais doux de collines arrondies. Le piémont porte en lui des hameaux, patrimoine local peu lisible et souvent noyé par l'urbanisation récente qui s'accroche sous forme de quartiers, de lotissements ou de villa individuelle. Et en position reculé, tourné vers un paysage de moyennes montagnes, le village de Pietrosella reste fidèle à lui-même et garde ses valeurs rurales.

Mais comme l'atteste ce témoignage, l'édifice proposé par la bande côtière est telle que le paysage littoral prend toute la place dans l'imaginaire des paysages de la commune.



Image des paysages de la commune de Pietrosella véhiculée et formant les fondements de la représentation paysagère que l'on se fait de la commune.



b. Déplacement d'une vie rurale sous forme de hameau vers un littoral urbanisé au cours des années 70

Auparavant, le littoral n'était occupé que par quelques « familles d'éleveurs venant de la moyenne vallée du Taravo notamment Quasquara ». « La transhumance a façonné le paysage à travers les parcours » et « Quelques casesddi accueillaient saisonnièrement les familles dont la sédentarisation conduira par la suite à conforter certains lieux de vie : Accelasca, Santa Manza, ... »(extrait du dossier de candidature au plan de paysage de 2021).

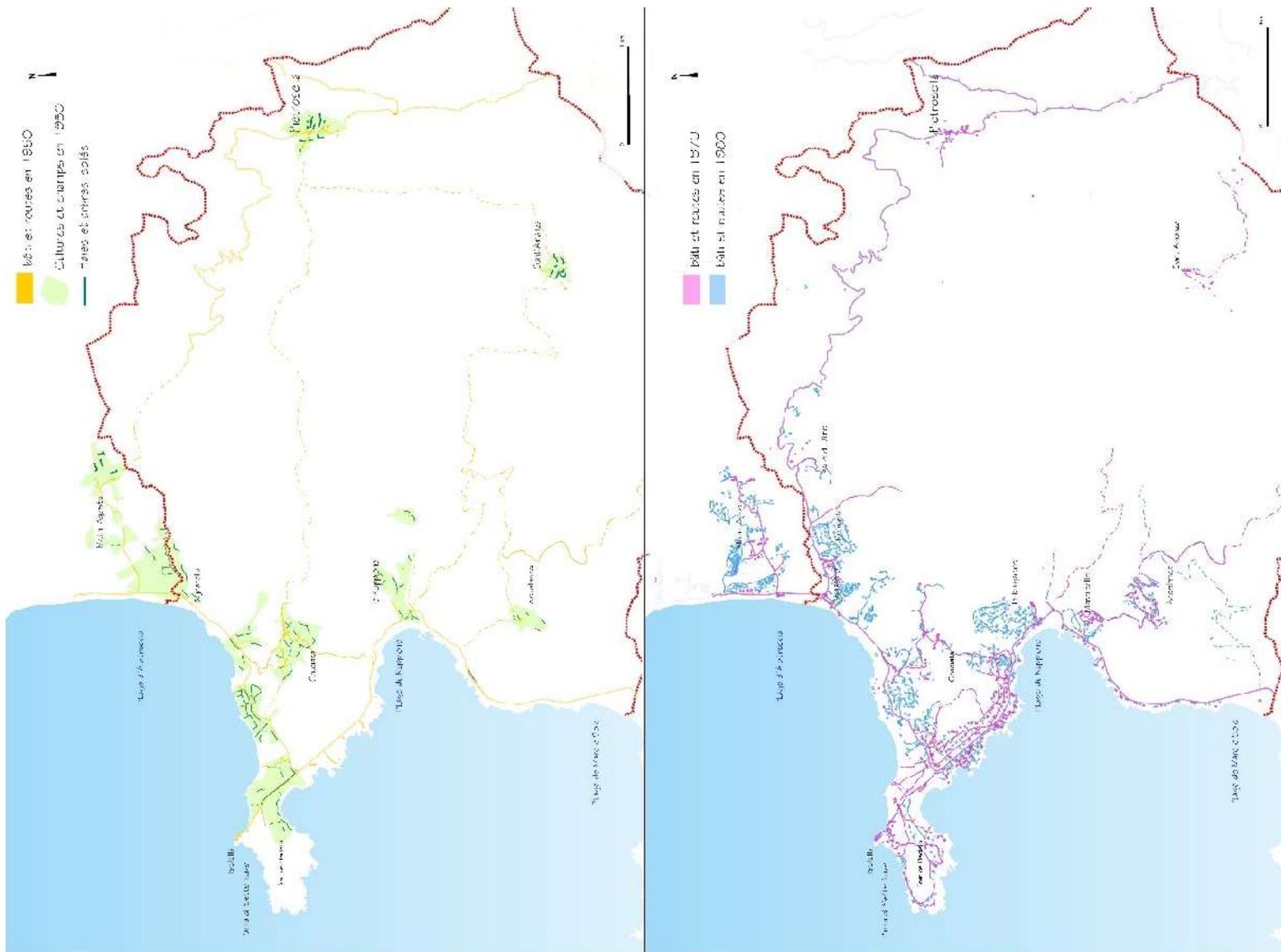
La commune a connu un mouvement d'urbanisation de son littoral au cours des années 70, délaissant ainsi une vie rurale organisée sous forme de hameaux distinctes : *Cruciata, Fuculina, Sant'Amanza, Acellesca, la presqu'île de l'Isolella...* « L'activité agro-pastorale traditionnelle a décliné. Les anciens pâturages ont été remplacés par des taillis et broussailles. *Cruciata* était un poste de transhumance pour les bergers venant mener leurs troupeaux « à la plage ». Les anciennes aires de battage (*aghja*) du blé au niveau de *Acellasca, Pietrosella, Fuculina, Acellasca ...* témoignent de l'activité agricole passée. » (extrait du diagnostic provisoire au PLU, 2015)

Voici quelques témoignages des paysages du passé :

- « -*Cruciata*, ancien poste de transhumance des bergers sur les hauteurs,
- Sant'Amanza* fut quant à lui le lieu de vie des charbonniers venus d'Italie jusqu'aux années 50.
- Acellasca* – « la colline aux oiseaux » a connu des années d'autonomie où chèvres, brebis, potagers suffisaient à nourrir les seules trois familles qui y résidaient.
- Fuculina*, incendié par l'armée allemande dans les années 40, est un hameau qui porte les traces de son histoire au milieu d'une nature envahissante qui n'enlève rien au panorama exceptionnel. » (extrait de www.venesse.fr)

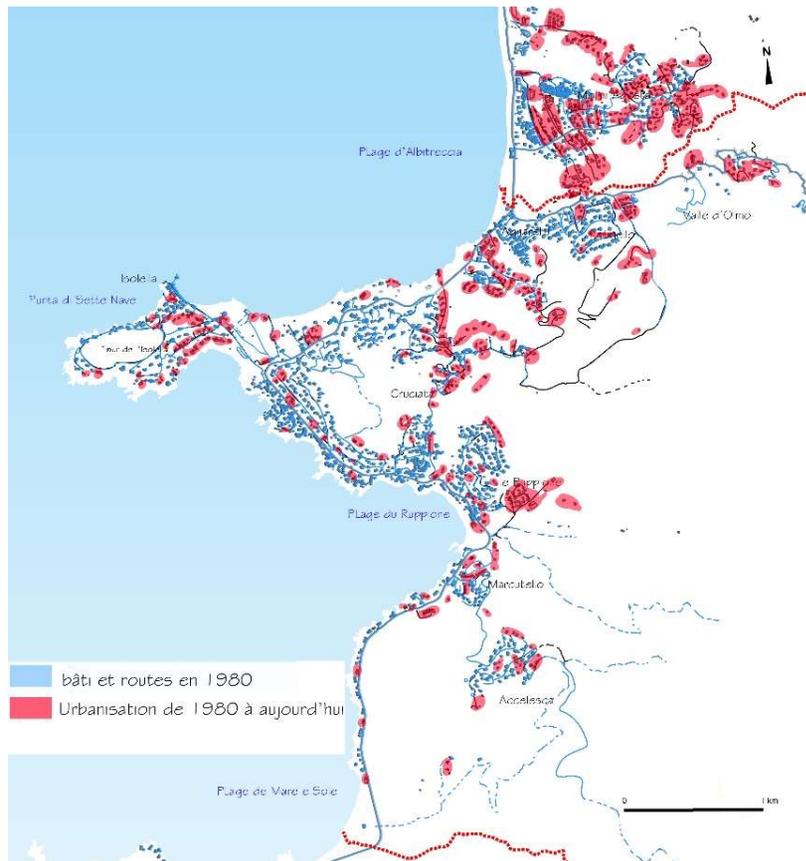


Photos datées approximativement de 1970 (source élue de la commune)



Déplacement des foyers de population de l'intérieur et sur les hauteurs vers le littoral au cours des années 70. Les traditions rurales disparaissent au profit d'une urbanisation du littoral à des fins résidentielles, touristiques et balnéaires.

c. Une vocation résidentielle et balnéaire des paysages littoraux qui s'affirme à la fin du 20^è siècle



Evolution des paysages de la côte littorale de 1980 à aujourd'hui : l'urbanisation du littoral s'est densifiée autour des noyaux d'habitations existants. On observe :

- une forte urbanisation à proximité de la commune d'Albitreccia, autour de la vallée d'Agosta, en direction du pôle urbain d'Ajaccio.
- une densification des espaces construits existants,
- un étirement des grappes résidentielles en direction de l'Est de la commune, sur les hauteurs du piémont ,où les constructions tendent à s'affranchir de la contrainte de la pente.

d. Aujourd'hui : vers une émancipation du littoral qui tend à devenir un centre de vie résidentiel, économique et politique

On observe donc dans le paysage une dualité entre un territoire intérieur délaissé qui se dépeuple et un littoral résidentiel fréquenté, lieu de vie et de convoitise.

« Aujourd'hui, le rapport de force s'est largement accentué puisque ce dernier (le village de Pietrosella) ne compte plus que 55 habitants permanents sur les 1 400 recensés sur la commune. »(Extrait de l'article Pietrosella, le pari d'un avenir plus harmonieux, paru dans Corse Matin en 2017)

« La délocalisation de l'administration locale vers la polarité littorale acte une mutation du territoire dans les années 1990 » (extrait du dossier de candidature-plan de paysage-2021), s'ajoute à cela, la création d'une grande halle des sports en cours. Les deux faits tendent à conforter l'émancipation de la bande littorale en tant que centre de vie, de services et de loisirs.

PAYSAGES ENJEUX

La pointe de l'Isolella est un élément paysager fort, perceptible sur l'ensemble des rives du Golfe d'Ajaccio. Il appartient d'en préserver l'intégrité paysagère.

Redistribuer la perception paysagère que l'on a de la commune en valorisant les paysages naturels et patrimoniaux de l'intérieur (aujourd'hui l'imaginaire local tend vers un paysage littoral et balnéaire).

Limiter l'impact d'une urbanisation finalement récente et continu le long du littoral en définissant des stratégies d'intégration paysagère :

Renforcement des polarités urbaines existantes

Coupure d'urbanisation

Préservation des lignes de crête

Palette végétale des jardins et parcs résidentiels en accord avec la flore locale

Limiter la hauteur des constructions

Harmoniser les couleurs des façades

Homogénéiser les formes des toitures

Harmoniser les clôtures

Renforcer la présence de l'arbre dans l'espace public, semi-public...

« Faire village », retrouver un esprit du commun

2. Unités paysagères

Les paysages de Pietrosella appartiennent à l'unité paysagère des Plaines et Piémonts du Golfe d'Ajaccio. Mais le territoire semble évoluer selon deux dynamiques différentes.

Ainsi, le littoral fortement découpé (vocabulaire spécifique : anse, crique, pointe, baie...), couplé d'une bande côtière vallonnée qui offre comme « un balcon » sur ce littoral enchanteur « aux plages de rêve » a fortement changé dans ses paysages au cours du 20^{ème} siècle.

Tandis que , l'arrière pays dont le relief complexe s'organise autour de trois vallées au fond desquelles trois ruisseaux s'épanouissent : Zirione, Ruppione et Agosta, reste sauvage, pittoresque et peu impacté par la marque de l'homme sur le territoire. Dans cette unité, l'authentique village de Pietrosella s'épanouit dans son écrin de montagne à l'altitude moyenne de 500 m, protégé par les pointes de Castiglione (569 m) et Riccio di Pino (617 m), il apporte le témoignage d'une vie d'antan, autonome et rurale.

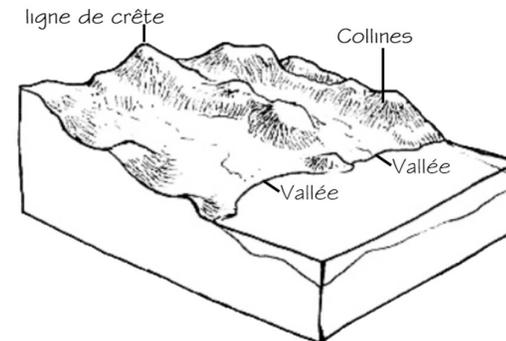
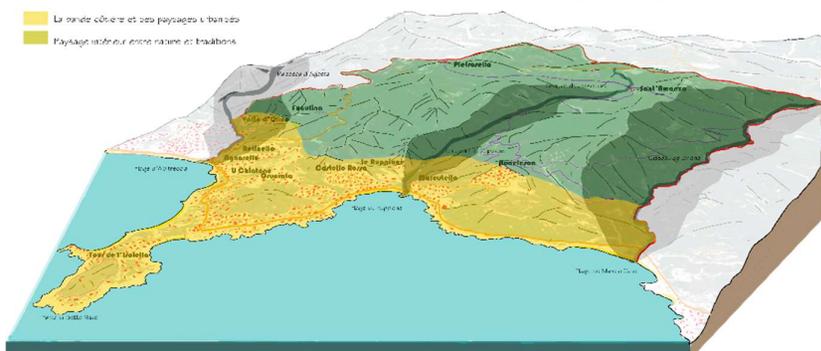


Schéma type du relief de la commune (extrait du document de diagnostic provisoire en date de 2015).



Une dualité des paysages à Pietrosella correspondant à deux dynamiques d'évolution différentes des paysages.

A. Paysage de piémont entre espaces naturels et traditions

Le paysage du piémont est marqué par de large pans de nature qui accompagne le relief vallonné et à peine marqué par des noyaux d'habitations rurales éparses.



Le village de Pietrosella forme un paysage préservé entre harmonie végétal/minéral et traditions.

a. Les vallées



L'aulnaie marécageuse, est un milieu naturel encore présent ponctuellement sur la commune. « C'est un habitat rare en Corse qui porte, comme pour le maquis, l'image sauvage du territoire »(extrait du diagnostic provisoire au PLU, 2015).

b. Les versants arborés



Les versants arborés (vue d'en haut) s'épanouissent jusqu'à la mer, ils forment un paysage de qualité, immense et unifié. Cependant l'abandon des pratiques agro-pastorales qui traversaient ce paysage (chemin de transhumance) et garantissaient des espaces de respiration au sein de ce patrimoine arboré (autour des hameaux notamment) accroît le risque incendie.

c. Les hameaux traditionnels



L'église de Pietrosella, patrimoine historique datant de 1862.

Le village de Pietrosella, composé d'une trentaine de maisons regroupées témoigne dans ses paysages d'une harmonie due à l'usage de la pierre beige rosée et à l'écrin de verdure qui laisse échapper ça et là de magnifique belvédère sur la montagne environnante. «Les transhumants et leurs « caseddi » ont forgé l'histoire de ce lieu pittoresque aux maisons de pierres rosies par le soleil. » (extrait www.venesse.fr) Patrimoine historique car : « *certaines maisons furent bâties au début du 19ème siècle par des cultivateurs et éleveurs, venus de Quasquara et de Frasseto, qui manquaient d'espace en montagne et se rapprochaient des terres de parcours des troupeaux et de culture du blé.* » (*extrait du diagnostic provisoire-PLU, 2015*).

Pourtant quelques maisons contemporaines récentes échappent aux traditions paysagères et représente une menace pour la cohérence des paysages :



Construction en cours sur les bords du village de Pietrosella.

d. Les sentiers traditionnels



Le sentier des muletiers, permet de relier le village de Pietrosella au hameau de Sant'Amanza. Il est aujourd'hui peu usité.

UNITES PAYSAGERES

ENJEUX

Valoriser les paysages du piémont à travers ses sentiers traditionnels et les hameaux de Sant'Amanza, de Fuculina et bien sûr Pietrosella.

Diversifier l'offre touristique en offrant des parcours nature, permettant de découvrir vallées et points de vue sur l'espace du piémont (le sentier des myrtes proche a beaucoup de succès).

Limiter la privatisation du paysage (hameau de Sant'Amanza).

Valoriser les points de vue sur le grand paysage.

Préserver la qualité paysagère du village de Pietrosella à travers :

Un soin particulier apporté à l'architecture à proximité du centre ancien,

Une architecture qui respecte la pente,

Le maintien des pratiques vivrières et potagères

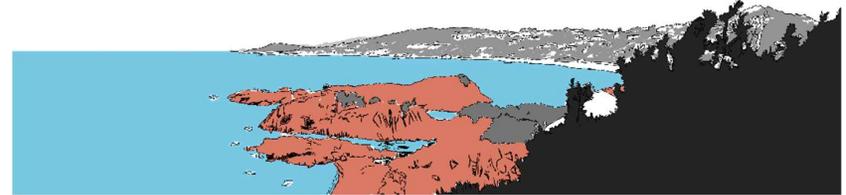
La préservation des places et des bancs qui forment un espace public, commun de qualité.

La valorisation du patrimoine (église, architecture traditionnel...)

Prendre en compte le risque incendie couplé au réchauffement climatique en cours.

B. Paysages littoraux habités et convoités

Le paysage de la bande littorale est découpée, fortement privatisé et marqué par des flux importants autour de la D55 (liés aux mouvements pendulaires logements-travail) et une concentration des loisirs autour des anses sableuses et de la presqu'île de l'Isolella.



Un littoral découpé, formé de anses sableuses et de pointes rocheuses et dont l'écrin végétal originel est morcellé par les habitations individuelles qui s'étalent sous forme de grappe sur le versant.

a. Un littoral habité



La bande littorale située entre les altitudes de 0 à 200 m (Accelesca) est urbanisée sous diverses formes : résidences, maisons individuelles, commerces ...Le cadre végétal originel fait de maquis (cistes, arbousier, pistachier lentisque, chêne vert...) est donc ponctué d'habitation à l'éclat blanc et à la toiture rougeâtre.



Une végétation fleurie et exotique accompagne les habitations.

b. Des pointes rocheuses privatisées



Des habitations individuelles sont présentes en bordure du littoral et privatise le paysage.



Des clôtures privatisent la vue sur les paysages littoraux.



Le littoral est jonché de villa individuelle et de chemin d'accès privatif.

c. Des anses sableuses fréquentées

La commune de Pietrosella doit sa renommée à deux très belle plage : la plage du Ruppione, et la « plage d'Argent » (Mare e Sol), ainsi qu'à la pointe de l'Isolella, fortement touristique et lieu de loisir tout au long de l'année.



La plage de Mare e Sole surnommée « la plage d'Argent » est « l'une des plus belle plage du Golfe d'Ajaccio et peut-être la plus photographiée. » Entre stationnements le long de la D55, paillotes, anse sableuse paradisiaque, et espace naturel fréquenté du Sentier du Myrte, les paysages marquent la limite sud de la commune de Pietrosella et forment un point final à l'attractivité du littoral pour les citoyens d'Ajaccio.

d. Paysages balnéaires

Un paysage balnéaire correspond à une vocation touristique du bord de mer aménagé en vue de l'accueil saisonnier. Le bord de mer de

Pietrosella, même s'il est habité à l'année est constitué en majorité de résidences secondaires (59%), et de sites d'accueil (hôtels, gîtes, campings...)



Les usages de la plage animent le paysage de manière saisonnière.



Les habitations individuelles recherchent la plus belle vue sur la mer.



Appartements à vocation saisonnière.

PAYSAGES

ENJEUX

Limiter la privatisation du littoral et en garantir l'accès en tant que bien commun.

Préserver des coupures d'urbanisation le long du littoral.

Construire en s'adaptant à la pente afin de limiter les traces d'excavation dans le paysage qui favorise l'érosion des sols.

Préserver l'intégrité de la ligne de crête de l'urbanisation galopante.

Valoriser les points de vue sur le grand paysage.

2. Des paysages littoraux à usages résidentiels

1. Typologie des paysages résidentiels

A. Etat des lieux

a. Les hameaux anciens au milieu des habitations récentes



Le hameau de Accelesca entre ruines, rénovations d'architecte et habitat des années 70-80.



Le hameau de Cruciata : l'architecture traditionnelle est entourée de maisons individuelles aux façades crépis.

b. La marine de l'Isolella

La marine de l'Isolella contient un ensemble de petites habitations groupées (de pêcheur à l'origine) déjà présentent dans les années 50. La punta di Sette Nave (ou pointe des sept navires), site remarquable, est aujourd'hui jonchée d'habitation qui entoure l'espace naturel de la tour de l'Isolella en surplomb.



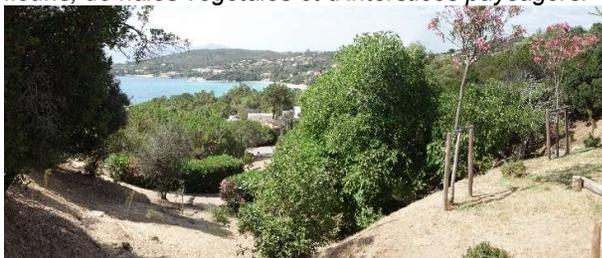
La marine est aujourd'hui entourée d'un réseau dense d'habitations et de villas privées. Des commerces offrent une vue privilégiée sur la plage d'Agosta, Porticcio et plus loin Ajaccio.

c. Les quartiers et résidences

Les paysages des résidences ont évolués dans leurs formes (maillage et parcellaire), leurs architectures, et dans la place que la forme urbaine laisse au végétal.



Résidence à Accelesca : les maisons individuelles basses s'immiscent en douceur dans un environnement verdoyant fait de jardins luxuriants et fleuris, de haies végétales et d'interstices paysagers.



Interstices paysagers à Accelesca : le parc de la résidence est arboré mais semble peu usité.



Résidence à Marcutello datant des années 90 : la rue est dédiée à la voiture uniquement, l'espace vert reste sans usage.



Résidence aux abords de la D55, vers Agnarellu : les façades minérales ont un impact fort sur le paysage, le traitement du végétal ne permet pas l'épanouissement de cet espace vert qui reste sans usage.



Résidence contemporaine aux bords de la D55, l'architecture s'affranchit de l'univers végétal.

d. Les ensembles d'habitats groupés

L'habitat collectif n'est apparu que relativement récemment dans les paysages urbains de Pietrosella. Les exigences de densité du bâti et les besoins en logement créés aujourd'hui la multiplication des formes urbaines collectives dans le paysage.



Immeuble R+3 à proximité de la plage du Ruppione.



Des habitats collectifs viennent combler les espaces de respiration encore présent le long du littoral (ici la résidence A Machja Fiurita). Ils ont un impact fort sur les paysages du rivage et porte atteinte aux rares coupures d'urbanisation encore présente le long du littoral.

e. Services et commerces



Les services et commerces suivent la départementale 55.

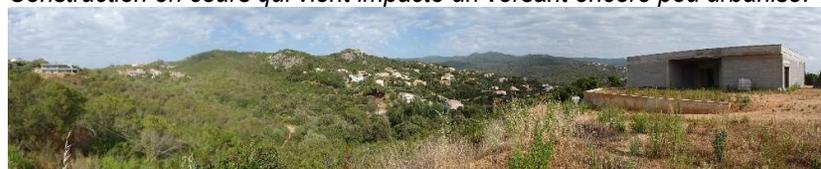
B. Dynamiques paysagères

Aujourd'hui l'urbanisation tend à s'étendre sur les hauteurs et sur les marges des continuités urbaines déjà présente, quitte à s'affranchir de la vue mer ou à construire malgré la contrainte de la pente. Déjà, le diagnostic provisoire au PLU, datant de 2015, relève cette problématique importante pour la commune: « la tendance actuelle est à l'affranchissement des contraintes naturelles du relief par la mise en œuvre de gros travaux. Ce relief marqué implique, lorsqu'il n'est pas bien pris en compte, des impacts non négligeables de l'urbanisation sur les paysages. Les terrassements, enrochements et réalisation de voies de desserte privées impactent les paysages. La commune, consciente de cette problématique, a modifié son PLU en vigueur en instaurant des règles de prise en compte du relief (ex : adaptation des projets à la pente naturelle du terrain. » Malgré les dispositions prises par la commune, on constate

d'importants travaux d'excavation à proximité de Retinello et Vallée d'Olmo, par exemple. L'enjeu est donc toujours bien présent.



Construction en cours qui vient impacté un versant encore peu urbanisé.



Construction au-dessus de la ligne de crête pour profiter de la vue mer.



Constructions récentes le long de la vallée marquée par le ruisseau d'Agosta, en limite de la commune d'Albitreccia. Les terrassements importants impactent les paysages.

PAYSAGES

ENJEUX

Harmoniser les clôtures au sein des quartiers et grappes d'habitations individuelles.

Proposer un usage aux espaces verts semi-privatif des résidences.

Orienter la palette végétale des jardins vers le choix d'essences locales.

Préserver des continuités écologiques et paysagères en direction du piémont afin de permettre la libre circulation de la faune et de la flore locale.

Réglementer la construction dans les pentes et présenter des solutions pour limiter l'excavation des sols qui favorisent par la suite glissement, érosion des sols et inondations.

2. Inventaire des espaces publics

A. Etat des lieux

Le rapport à l'espace public est différent selon que se situe au sein du village ancien de Pietrosella où l'espace public se définit par une harmonie entre propriétés privées, rues, places et présence de l'arbre, la notion d'espace commun apparaît ; alors que sur la bande littorale, l'espace public n'est pas une priorité en-soi, c'est-à-dire que dans la conception urbaine, l'espace public n'existe pas pour et par lui-même mais s'insère dans les interstices de paysage. Ainsi les bords de la départementale 55, trait d'union dans le paysage pour l'ensemble de la bande côtière, forment une continuité importante, à qualifier. La présence des plages autorise ce manque d'espace public et permet aux habitants d'assouvir leurs besoins en loisirs proches. Mais les stationnements et les accès aux plages ne sont-ils pas des espaces d'usages communs à valoriser ? La pinède de l'Isoella marque un virement dans l'importance que l'on laisse à un espace libre et accessible à tous et son succès témoigne du besoin des habitants en espace de loisirs proches.

a. La RD55



La D55 est très fréquentée et reste destinée à la voiture.

b. Les rues



Les rues au sein des grappes urbaines sont bien souvent des espaces aseptisés, bordés par un panel de clôture parfois disparâte. Certaines rues offrent des vues en plongée sur la mer et de véritable belvédère sur le paysage.

c. L'espace public de l'Isolella

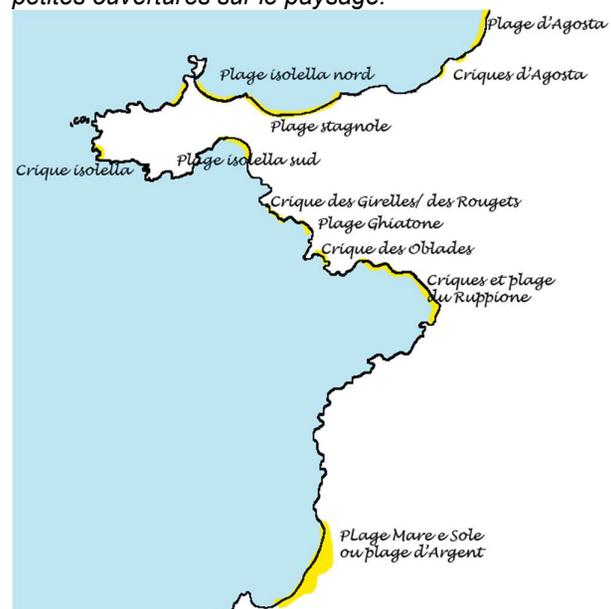


L'espace public de l'Isolella est particulièrement soigné et est très fréquenté.

d. Les plages et leurs accès



Plusieurs espaces de stationnements permettent l'accès aux plages par de petites ouvertures sur le paysage.



Un vocabulaire spécifique au paysage du pourtour littoral à Pietrosella.

PAYSAGES

ENJEUX

Organiser les stationnements qui tendent à déborder le long des plages.

Renforcer l'offre en espace de circulation sécuriser pour les modes de déplacements doux (piétons- vélo-navette électrique...) le long de la D55.

Etendre la dynamique de création et d'aménagement d'espaces publics familiaux en direction du rivage sud de la commune.

3. Lecture architecturale

Voir document joint.

4. Patrimoine historique et culturel

1. Brève histoire de Pietrosella

Source : Journal de Pietrosella

Le territoire de Pietrosella faisait, à l'origine, partie de la région de transhumance des habitants de Quasquara. Pendant longtemps les éleveurs et les agriculteurs avaient leur habitat permanent et vivaient à la montagne une bonne partie de l'année, principalement pendant la saison chaude où ils trouvaient la fraîcheur des châtaigniers et des eaux vives.

Sous la pression démographique vers le milieu du XIX^e siècle, certaines familles sont descendues vers la mer, et l'habitat est devenu permanent.

Ils se sont fixés en cinq points : Sant'Amanza, Pietrosella village, Cruciata, Fuculina et Accelasca, occupant également les nombreuses « caseddi » que l'on rencontre encore partout dans le maquis.

Le territoire communal ne représentait qu'une partie de la « plage » de Quasquara.

Après une période de latence de 1914 à 1960, la région a connu une expansion très rapide et s'est couverte d'habitations.

Sept îlots de granite rose ont donné son nom à la Punta di Sette Nave, sur laquelle se dresse la tour de l'Isolella. Selon la légende, Saint-Roch pétrifia sept galiotes et leurs équipages de pirates, les condamnant à affronter les vagues jusqu'à la fin des temps...

2. Protection au titre des monuments historiques

Monument historique : code du patrimoine – Livre VI – titre II articles L.621-1 à 34.

Un monument historique est un édifice qui a été classé ou inscrit afin de lui assurer une protection juridique, du fait de son intérêt historique ou artistique. A ce titre, **un périmètre réglementaire de 500 mètres (sauf en cas de définition précise du périmètre) autour des monuments inscrits engendre des prescriptions particulières pour tout projet de construction** qui y serait inclus. Les projets de construction dans ce périmètre sont donc soumis à l'avis de l'ABF.

La commune de Pietrosella comporte sur son territoire **1 monument inscrit au titre des Monuments Historiques** :

→ **Tour de l'Isolella (inscription par arrêté du 4 août 1992) :**

La Tour a été construite en 1608 (et rénovée en 1970). Elle relève de la juridiction d'Ajaccio, et la construction a été à la charge des habitants de la Piève d'Ornano. L'entretien et le paiement de la garnison relevaient de la camera. La tour, de plan circulaire, en moellons de granit liés au mortier, est en parfait état ; on peut par exemple y admirer le cordon en briques rouges qui la ceint à mi-hauteur, les mâchicoulis et même les trous de boulin dans lesquels étaient enfilées les extrémités des poutres portant les planchers.

Récemment aménagés par la mairie, les abords de la tour offrent un beau panorama à 360° sur le Golfe d'Ajaccio, ainsi qu'un parcours santé en contrebas.



Sources : SCAN25 IGN©, Atlas des patrimoines, DDTM2A, Urbacorse, 2022



Source photo : Urba Corse

3. Sites classés et inscrits

Source : DRAC

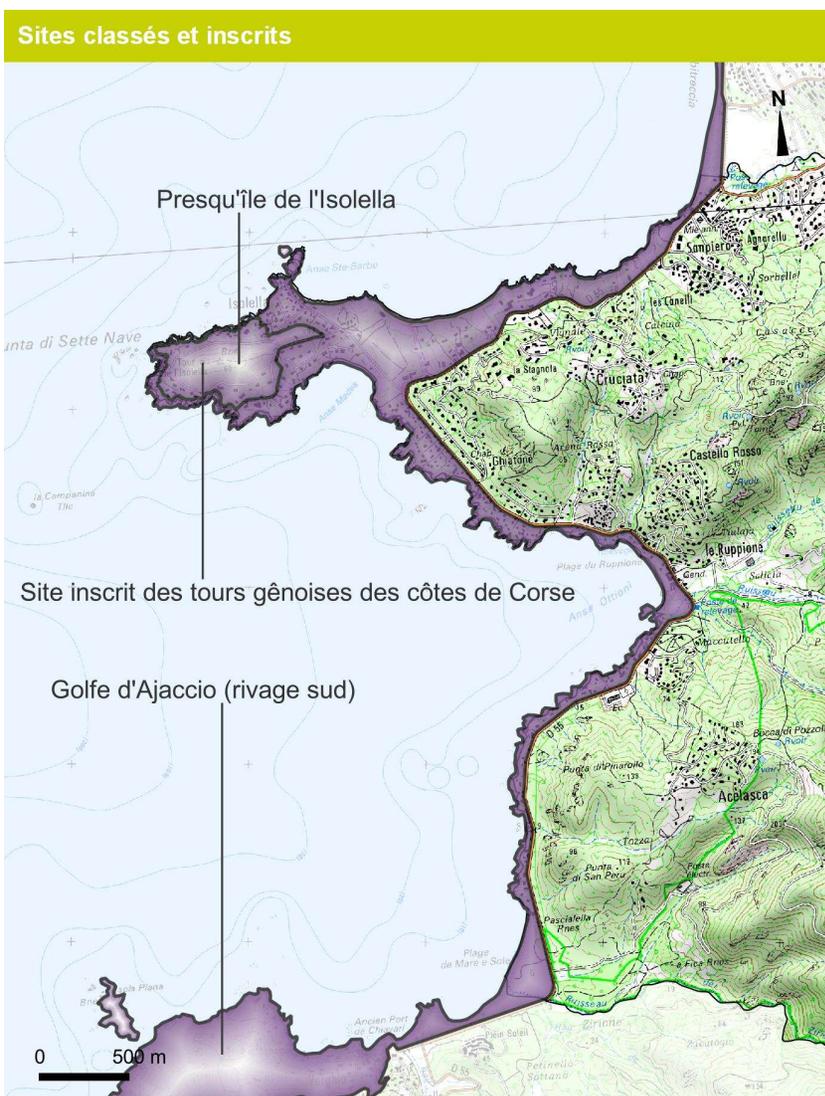
La commune possède un site classé par arrêté du 21/09/1972, nommé « Presqu'île de l'Isolella » et 2 sites inscrits par arrêté du 01/03/1951 : « Golfe d'Ajaccio (rivage sud) » et par arrêté du 10/12/1942 « Site inscrit des tours génoises des côtes de Corse »

Site inscrit

Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé. En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.

Site classé

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du département concerné) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département pour les travaux moins importants.



Sources : SCAN25 IGN©, DRAC, Urbacorse, 2022

B. Secteurs de sensibilité archéologique

a. Références réglementaires (rappel)

- Code du patrimoine et notamment le livre V
- C. de l'urbanisme art.R.111-3-2 – décret n°77 du 7/07/1977 art. 4
- Code de la construction et de l'habitation article L.112-7
- Décret n°93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques etc... (JO du 26/11/1993 page 3032 et suivantes en particulier article 2).

« Les opérations d'aménagement et de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine livre V, titre II. »

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé au maître d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse suivante :

DRAC de Corse service régional de l'archéologie
19 cours Napoléon B.P. 301 20181 AJACCIO CEDEX 1
tel : 04 95 51 52 27 télécopie : 04 95 21 20 69

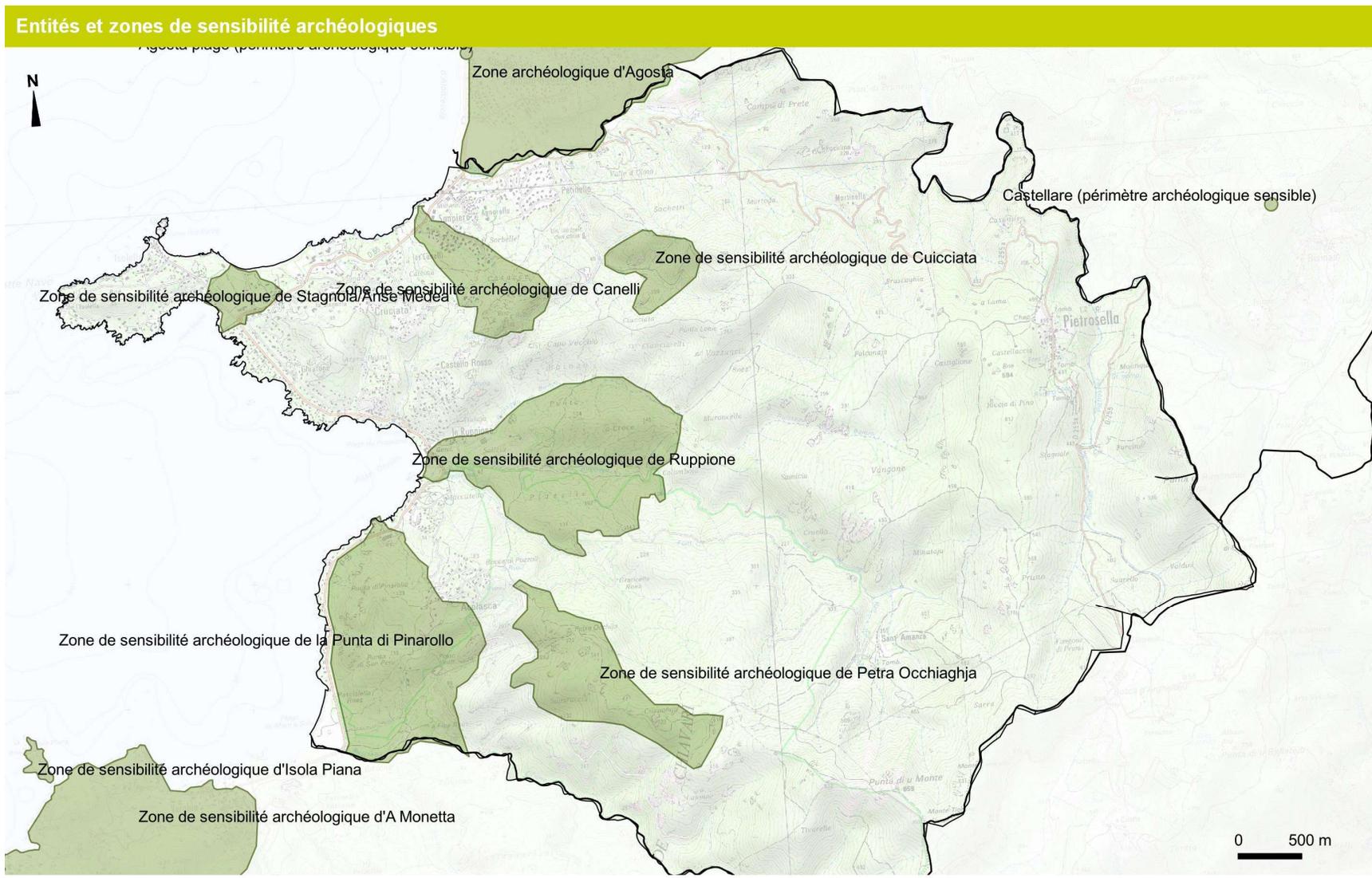
b. Sites et aires

Le territoire communal abrite des zones importantes de sensibilité archéologique, repérées sur la carte de la page suivante.

Les zones de sensibilité n'ont pas de portée réglementaire et relèvent du porter à connaissance. Elles doivent, à terme, devenir des zones de présomption de prescription archéologique, qui ont quant à elles une portée réglementaire.

Dans les zones de sensibilité archéologique comme dans les zones de présomption archéologique, les travaux d'aménagement de moins de 3

hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.



Sources : SCAN25 IGN©, Atlas des patrimoines, DDTM2A, Urbacorse, 2022

C. Maisons et petits ouvrages

Les maisons caractéristiques de Pietrosella ont, pour la grande majorité, été construites au 18^e, 19^e et 20^e siècles.

Elles sont édifiées en pierre de taille (granit) et les toits à double pente sont traditionnellement couverts de tuiles creuses.

Souvent mitoyennes, les maisons présentes sur le territoire communal possèdent un étage voire 2 ou sont parfois en rez-de-chaussée. Des maisons de notable des 19^e et 20^e siècles sont relevées.

Les ouvertures sont de tailles modestes. Les menuiseries en bois, persiennes ajoutées, conservent des teintes marrons pour l'essentiel. Les volets intérieurs, créant autrefois des jeux de plein et de vide sur les façades, sont souvent abandonnés pour des poses en extérieures.



Maisons anciennes de Pietrosella. Photos Mérimée

La commune de Pietrosella est aussi constituée de plusieurs éléments de patrimoine à valoriser : ancienne forge rénovée (appartient à des particuliers), fontaines, ancien four à Accelasca...



Ancien four à Accelasca

Bâtiments historique à Cruciatà



Murs en pierre sèche



Le sentier des muletiers, ancien chemin pratiqué par les bergers.



Au hameau de Sant'Amanza, une pierre à huile ainsi qu'une aire de battage (l'aghja) témoigne d'une activité significative de production d'huile d'olive et de farine de blé et de châtaigne. De même, un ancien four à tuiles et un four à pain sont également localisés dans ce hameau. Aujourd'hui

rénové, le hameau affiche un visage complètement différent et quelque peu artificiel.



Le hameau de Sant'Amanza rénové

D. Patrimoine religieux, symbolique et mémoriel

Sources : Mérimée / Pietrosella.fr

La plupart des lieux de vie de la commune de Pietrosella disposent de leur chapelle ou église et de lieux mémoriels. On recense notamment :

▪ Église paroissiale Saint-Pierre et Saint-Paul

L'église se situe au cœur du village au milieu d'habitations éparpillées. Elle a été construite en 1862, remaniée en 1863, 1867 et 1891. C'est un édifice de plan allongé, à nef unique, voûtée en berceau à lunettes et prolongée d'un chœur par une abside voûtée en cul-de-four. Le campanile à baie libre cintrée, est doté de trois cloches.



▪ Église Sainte-Monique

L'église Sainte-Monique, située au lieu-dit Ghatone, est la propriété d'une association diocésaine. Elle a été construite en 1976 et comprend des vitraux œuvres du maître verrier Alain Makaraviez.



▪ Chapelle de l'Immaculée Conception

Construite en 1891, c'est un édifice de plan allongé à chevet plat, formé d'une nef unique voûtée en berceau à lunettes et d'un chœur voûté en berceau plein-cintre. Son campanile à baie libre cintrée, est doté d'une cloche, couronne le mur nord de l'abside. Elle se trouve au lieu-dit Cruciata.



▪ Chapelle à Pietrosella



▪ Monument aux morts



Au cœur du village, un nouveau monument aux morts a été inauguré en 2021 dans un environnement rénové.

▪ Des tombeaux familiaux

PATRIMOINE HISTORIQUE ET RELIGIEUX ENJEUX

Valoriser le petit patrimoine dispersé sur la commune et porter une attention particulière aux hameaux de Sant'Amanza et Fuculina.

5. Le paysage au cœur des enjeux de la commune

1. Le paysage au centre des enjeux de développement local

La commune de Pietrosella semble aujourd'hui consciente de l'importance de préserver et de maintenir voir de « réparer » la qualité de ses paysages. En témoigne la candidature faite en vue de l'élaboration du plan de paysage en 2021, ainsi que l'aménagement de la presqu'île de l'Isolella, et le soin apporté à la nomenclature locale.

En effet c'est pour l'attractivité de ces paysages (beauté du cordon littoral, plages idylliques, versants arborés plongeant vers la mer) que la commune a connu un fort mouvement de résidentialisation à la seconde moitié du 20^è siècle. La commune doit « sa renommée » à ce paysage littoral d'exception, lieu de villégiature attractif pour le tourisme.

Or « ces aspects attractifs sont fragilisés par une urbanisation qui tend à banaliser voire privatiser les sites et les vues, celle-ci est de plus en plus perçue comme inadaptée à l'identité (autrefois rurale) de la commune

mais aussi à celle du golfe d'Ajaccio » (extrait du dossier de candidature au plan de paysage 2021).

Un mouvement de conscientisation vis-à-vis de l'importance d'une stratégie paysagère globale semble naître.

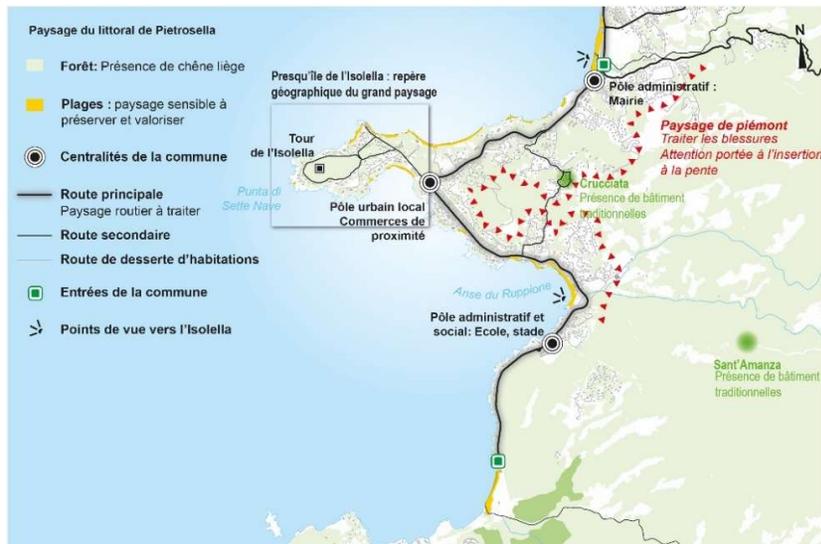
Pourtant si les enjeux liés au paysage sont pointés, les dommages causés par l'urbanisation très forte des paysages littoraux sont-ils réparables ? Alors que la pression foncière et économique reste présente, que les modes de construction ne semblent pas évoluer vers des manières de construire plus durable et que la prégnance de la voiture individuelle dans nos habitudes usuelles reste la même...



Nomenclature locale.

2. Pistes pour réparer le paysage

Cf. carte de la page suivante



Carte extraite du dossier de candidature au plan de paysage de 2021, résumant les grands enjeux pointés par la commune.

Enjeux paysagers identifiés par la candidature au plan de paysage de 2021 :

- Réparer le paysage littoral (rivages et versants) : de la parcelle au versant, proposer des solutions adaptées ;
- Prévenir la banalisation des espaces urbains en devenant en structurant les espaces de vie
- Mettre en scène les sites identitaires : Isolella, rivages et plages, points de vue remarquables
- Le paysage rural : entre héritage et modernité, le village principal symbole.
- Les axes routiers : vecteurs de perception des paysages à soigner.
- Changement climatique, mode de vie et paysage : quel équilibre ?
- Anticiper et intégrer les risques majeurs : grands incendies

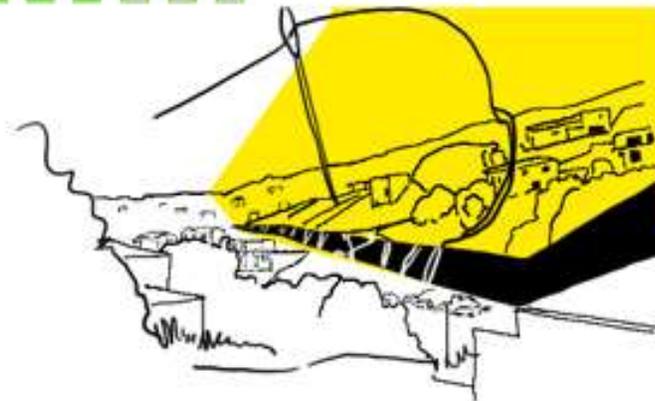
Soigner



Exemple de soin à apporter au paysage

- redonner une place à l'arbre en ville/ dans la rue
- faucher annuellement les bords de routes et les interstices urbains
- planter des mellifères/ laisser des aires sauvages
- délimiter des zones de non-piétinement le long du rivage/ renaturer la dune
- limiter les clôtures et permettre la libre circulation des petits animaux : hérissons, tortues...
- sensibiliser les riverains à l'importance du zero phyto, du bois mort, de l'arbre creu et du pont d'eau...au sein des jardins privés.

Recoudre

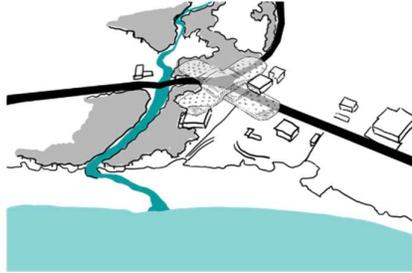


Exemple de couture à appliquer au paysage

- la haie variée et locale
- la noue
- le talus : fracture ouverte dans le paysage à réparer.
- la continuité paysagère : espace naturel+haie+parc urbain+ rivage = continuité
- le tunnel/ le pont pour recoudre la fracture de la route.

RÉPARER LE PAYSAGE

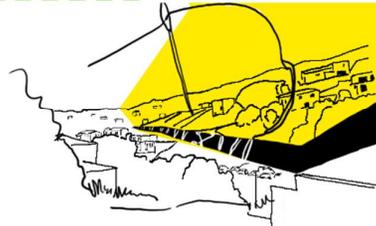
Soigner



Exemple de soin à apporter au paysage

- redonner une place à l'arbre en ville/ dans la rue
- faucher annuellement les bords de routes et les interstices urbains
- planter des mellifères/ laisser des aires sauvages
- délimiter des zones de non-piétinement le long du rivage/ renaturer la dune
- limiter les clôtures et permettre la libre circulation des petits animaux : hérissons, tortues...
- sensibiliser les riverains à l'importance du zero phyto, du bois mort, de l'arbre creu et du point d'eau...au sein des jardins privés.

Recoudre



Exemple de couture appliquée au paysage

- la haie variée et locale
- la noue
- le talus : fracture ouverte dans le paysage à réparer.
- la continuité paysagère : espace naturel+haie+parc urbain+ rivage = continuité
- le tunnel/ le pont pour recoudre la fracture de la route.

Régénérer



La régénération des paysages passe nécessairement et prioritairement par la régénération massive du cycle de l'eau, notamment à travers sa rétention dans le sol, lui-même protégé et couvert par les plantes.

Andy Darlington et Simon Ricard

«Les arbres créent et capturent la pluie, atténuent le ruissellement et donc l'inondation grâce aux multiples effets secondaires liés au sol, à sa structure et à ses composants vivants.»

Andy Darlington et Simon Ricard

Prévenir

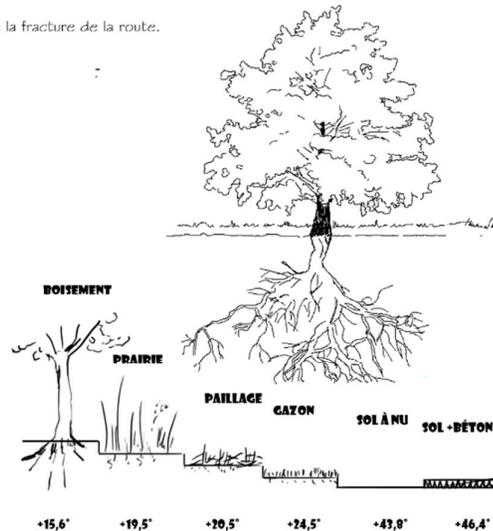


Développer des stratégies de résilience face aux incendies



Un pâturage au service de la résilience

Référence : Sylvopastoralisme : le troupeau assistant de la lutte anti-incendie en forêt, dans le Vaucluse.



Synthèse

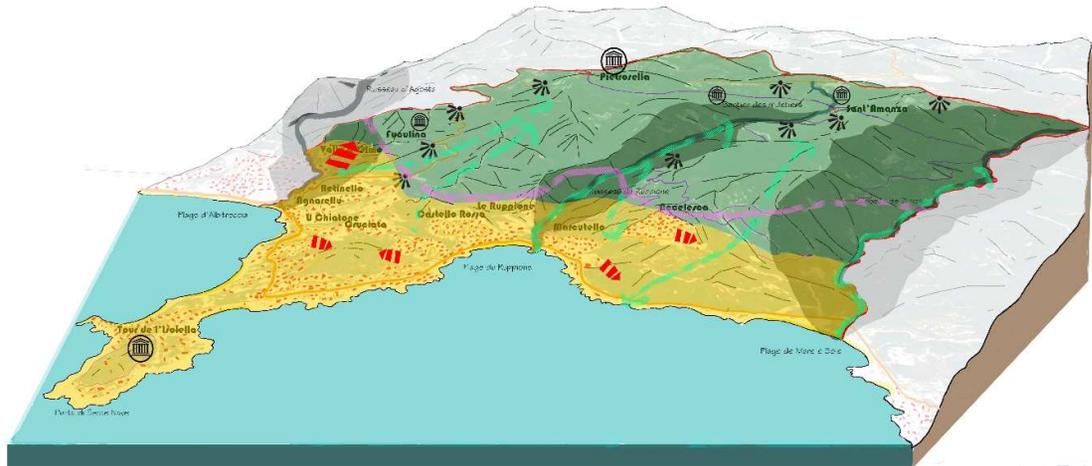
Au tournant de l'histoire du 20ème siècle, Pietrosella a tourné le dos à ses traditions rurales pour s'orienter vers une urbanisation à des fins balnéaires et résidentielles motivée par la proximité de l'agglomération d'Ajaccio et la grande qualité de son littoral formé d'anses sableuses paradisiaques et de criques rocheuses.

En résulte une dualité paysagère sur le territoire entre des paysages de piémont délaissés et un littoral à l'urbanisation galopante qui s'émancipe et tend à devenir un lieu de vie tout au long de l'année de par l'allongement des distances domicile-travail et la recherche d'une qualité de vie loin de l'agitation de la ville d'Ajaccio tout en restant à proximité. Les paysages témoignent de cette dynamique d'implantation des familles sur la commune, avec la multiplication anarchique des services de proximité, le long de la D55 et la création d'un espace public de qualité à l'Isolella. Pour autant, la bande littorale reste très attractive pour le tourisme balnéaire et la présence de nombreux hôtels, gîtes, locations saisonnières et maisons secondaires en témoigne.

Mais les paysages de la commune de Pietrosella qui ont su prospérer à travers l'aménagement de la bande côtière (véritable « balcon » sur le littoral) sont-ils aujourd'hui victime de leurs succès ? Comment préserver l'intégrité des paysages littoraux face au besoin en logement des jeunes ménages, à l'afflux du tourisme saisonnier et à la massification de la voiture individuelle? Si les paysages du village de Pietrosella témoigne d'un usage du commun, l'aménagement des résidences qui s'épanouissent sur le littoral révèle eux, un mode de vie individuel, où la propriété rime avec intimité-derrière des clôtures.

Remettre la notion de qualité des paysages au centre des enjeux de développement semble aujourd'hui crucial pour préserver l'intégrité des paysages de la commune de Pietrosella. L'aménagement de l'espace public de la Pinède de l'Isolella montre la voie et rencontre un succès encourageant. L'aménagement paysager de la D55 à des fins multimodales, la valorisation des chemins de randonnées sur le piémont, ...sont quelques pistes à envisager. Mais l'enjeu paysager nécessite d'aller plus loin en dépassant la logique de propriété individuelle pour s'orienter vers la reconnaissance d'un usage du commun, voir de s'orienter vers « la réparation » des paysages.

- La bande côtière et ses paysages urbanisés
- Paysage intérieur entre nature et traditions
- Éléments de patrimoine
- Pressions urbaines
- Connexions paysagères-bandes littorales-paysage intérieur
- Limite du « bassin sur la mer »
- Point de vue remarquable



IV. DEPLACEMENTS

1. Accessibilité, réseau et densité des flux

A. Accessibilité aux ports et aéroports

La commune étant située à proximité d'Ajaccio, les temps d'accès au port et à l'aéroport sont assez courts même s'il n'est pas optimisé faute de transports publics.

Temps d'accès aux ports et aéroport :

	Port d'Ajaccio	Aéroport d'Ajaccio
Temps et distance pour rejoindre l'Isolella	30 min (23 km)	26 min (21km)
Temps et distance pour rejoindre Pietrosella village	36 min (26 km)	32 min (24km)

Commune voisine de la CAPA, avec des flux liés aux migrations pendulaires, un des enjeux principaux est la recherche d'une accessibilité urbaine optimisée (navettes maritimes ou terrestres, piste cyclable...)

B. Caractéristiques du réseau routier

a. Les routes départementales

Pietrosella est traversée par la route départementale 55, ainsi que par la 255 et son embranchement la RD255A.

- **La RD55 longe le littoral à Pietrosella.** Dans son intégralité, elle effectue un U commençant et débouchant sur la RT. De Cauro, elle rejoint le littoral de Grosseto-Prugna (passant notamment par Porticcio), qu'elle longe à Albitreccia et à Pietrosella, avant de s'orienter vers l'intérieur des terres de Coti-Chiavari, puis d'effectuer un retour vers la RT, passant par Cognocoli-Monticchi puis à nouveau Albitreccia. Elle s'étend sur une cinquantaine de kilomètres.

Cet axe structurant de la Rive Sud dessert l'ensemble du littoral et ses polarités. Il est l'artère principale de Pietrosella à laquelle se greffe une série de voies communales ou privées pour irriguer les quartiers résidentiels en piémont. En bon état général, elle est dépourvue d'aménagement pour la circulation à vélo mais comporte des espaces pour les piétons soit sous forme de trottoirs soit sous forme de délaissés.

A l'entre nord, en limite avec Albitreccia, le carrefour avec la RD255 en direction du village est aménagé d'un simple tourne-à-gauche qui pourrait avoir besoin d'amélioration si les flux s'intensifient le long de cet axe.

Le rond-point de l'Isolella permet de réguler les flux de ce secteur fortement fréquenté et qui a vocation à se renforcer dans le cadre de l'opération « petite ville de demain ».

Le secteur de l'école a connu également un réaménagement routier afin de sécuriser l'accès à l'école, aux équipements sportifs.

Entre les deux giratoires, la vitesse a été régulée à 50 km/h et la pose de ralentisseurs tente de réduire les risques sur des portions de lignes droites.

Le long de la RD55 se localisent un grand nombre d'accès à la mer plus ou moins discrets. Se succèdent également les accès à des résidences qui sont fortement occupées l'été. De plus, cet axe relie les commerces, les principales plages aux lieux de résidences. Autant de motifs qui justifient toute l'attention apportée à la sécurisation de la circulation.



- **La RD255** traverse l'arrière-pays. Commençant à Albitreccia, à l'intersection avec la RD302, au niveau de la Bocca di Belle Valle, elle traverse Pietrosella pour déboucher à Cognocoli-Monticchi sur la RD55, au niveau de la Bocca d'Arghellaju. Cette route s'étend sur 6 km.
- **La RD255A**, embranchement de la RD255, permet de relier le village de Pietrosella avec sa partie littorale, traversant la commune d'ouest en est et débouchant sur la RD55. Communément appelée la route de Pietrosella, elle s'étend sur presque 10 km.

Cet axe est le trait d'union entre le littoral et son chef-lieu historique. Il longe la vallée de l'Agosta puis pénètre dans le piémont de maquis, anciens espaces de pastoralisme. Si la voie conserve une largeur satisfaisante en fond de vallée, elle se prolonge en perdant ce confort et en devenant très sinueuse. Son état général est dégradé jusqu'au village. Inséré dans le maquis elle propose ci et là des vues dégagées vers le golfe d'Ajaccio. Elle atteint le village avant de se poursuivre vers Marata ou Coti-Chiavari.



b. Les routes communales

A Pietrosella, les voies structurantes correspondent aux routes départementales 55, qui structure la zone littorale et 255A, qui dessert l'intérieur des terres, et traverse le village de Pietrosella. La RD55 est la principale route ayant servi de support à l'extension de l'urbanisation, mais la RD255A structure, dans une moindre mesure, les aires nouvellement bâties. En dehors de ces axes, le réseau est essentiellement constitué de voies de desserte de lotissements, débouchant généralement sur les axes structurants précédemment cités.

Au moins deux voies, situées à proximité du littoral, ont fait l'objet de rénovation : l'allée des Dentis, qui longe le littoral au niveau de la pointe de Sette Nave, et l'allée Cala Medea.

c. Les sentiers forestiers

Plusieurs pistes forestières, larges et entretenues, sillonnent le territoire de la commune, qui comprend une partie de la forêt domaniale de Chiavari :

- une piste relie Ruppione (au niveau de l'intersection avec la RD55) à Sant'Amanza ;
- une piste relie Accelasca aux ruines de Laticaspo (et par extension au pénitencier de Coti-Chiavari) ;
- une piste relie Accelasca à Graticella et par extension Sant'Amanza ;
- une piste relie Accelasca et Laticaspo à la suberaie de Mare e Sole

Ces pistes sont des lieux pour la pratique sportive (VTT, marche) mais servent aussi à assurer un accès en cas d'incendie.

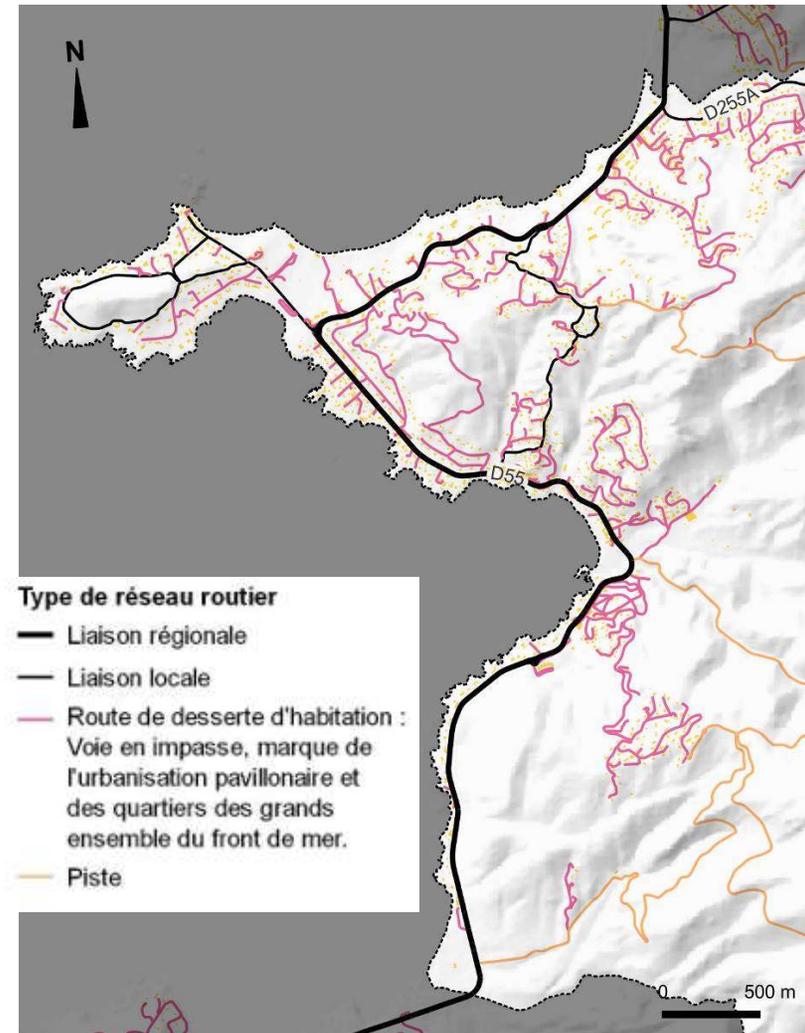
d. Les cheminements doux

Les cheminements doux sont peu nombreux à Pietrosella.

La RD55 est équipée d'un trottoir sur l'entière traversée de la commune. La plupart des voies de desserte de lotissements ne sont en revanche pas dotées d'aménagements piétons.

On peut citer l'accès piéton à certaines plages, l'itinéraire de randonnée Mare e Monti Sud traversant la commune, et les anciens sentiers pastoraux, qui persistent par la fréquentation de randonneurs et de chasseurs. Parmi ces sentiers, un relie Cruciata au village de Pietrosella à travers le maquis, et un autre sillonne la suberaie mise en valeur par l'ONF. Ces cheminements ont cependant une destination plutôt touristique ou de loisirs et ne servent pas de support pour des déplacements réguliers ni ne desservent des équipements ou zones de services.

De la même manière, il n'existe à ce jour aucune piste cyclable à Pietrosella. Le caractère périurbain de la commune fait que le réseau viaire est presque exclusivement dédié à la circulation motorisée. La topographie et le



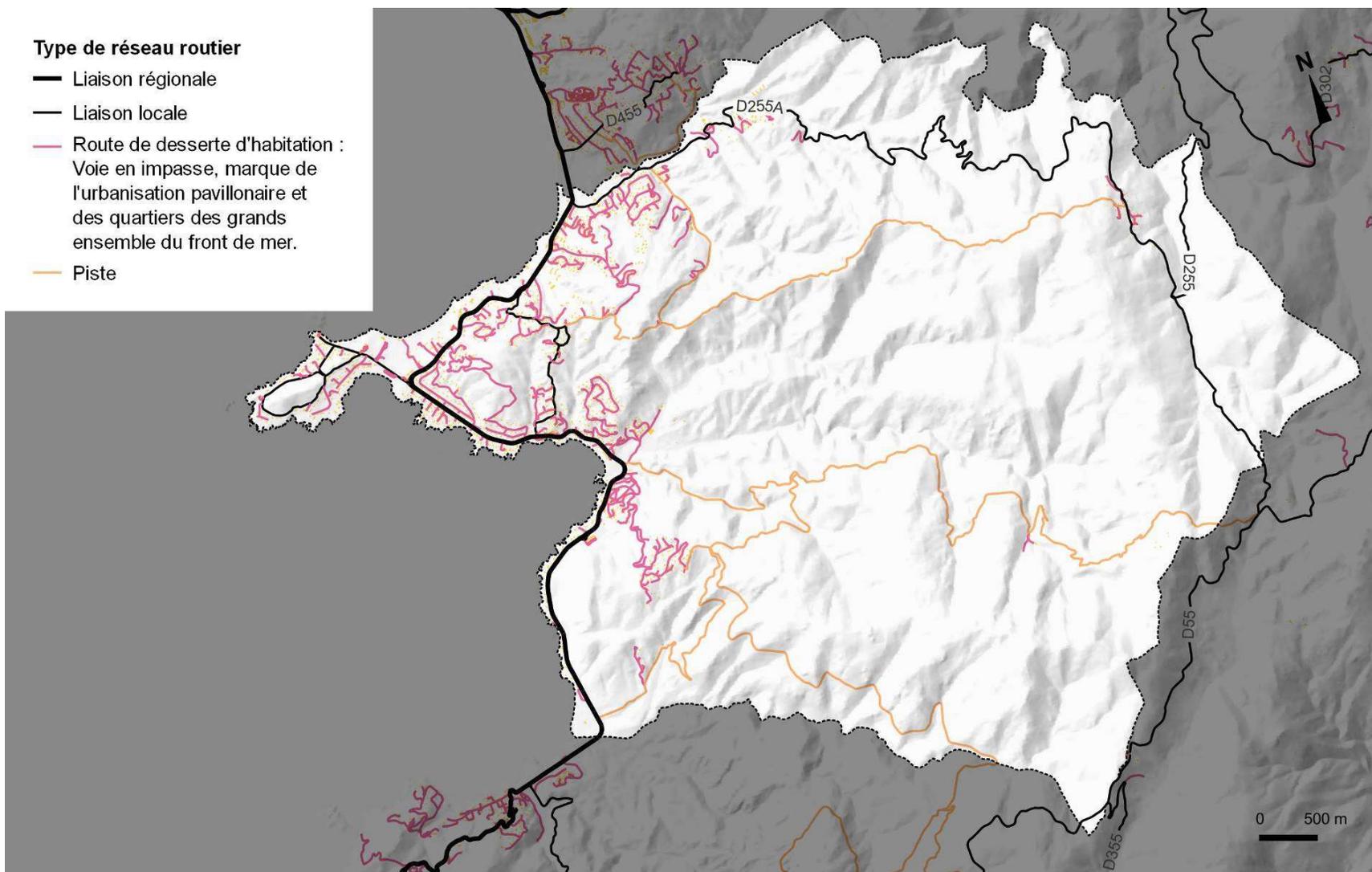
Sources : BDTOPO2021 - IGN©, Urba Corse, 2022

coût élevé de l'aménagement d'infrastructures du fait de l'étalement urbain, sont des freins supplémentaires au développement de cheminements doux.

Toutefois, le golfe d'Ajaccio voit apparaître progressivement des aménagements dédiés notamment dans le secteur ajaccien. La Rive Sud devra relayer ces ouvrages le long de la RD55 sous l'initiative de l'intercommunalité : il s'agira selon les sections routières de voies indépendantes ou de voies partagées. Ces voies seront des espaces de loisirs mais également de circulation pour les populations actives.



Promenade dans la suberaie de Mare e Sol



Sources : BDTOPO2021 - IGN©, Urba Corse, 2022

C. Fonctionnement et densité des flux

A l'année, la commune de Pietrosella étant polarisée par l'aire urbaine d'Ajaccio, on observe d'importants **flux pendulaires**.

Ces trajets sont quasi exclusivement réalisés en véhicule motorisé individuel (voitures individuelles), notamment car il n'existe pas de possibilités alternatives, et la topographie, l'éloignement et l'absence d'infrastructure adéquate peuvent décourager les potentiels cyclistes.

Durant la saison estivale, la RD55, qui longe le littoral, est fréquemment engorgée, étant empruntée par les résidents permanents mais également les touristes (environ 5 000 visiteurs par an à Pietrosella et certainement davantage transitant d'Ajaccio vers le Sud de Pietrosella).

L'attractivité des plages de l'Isolella, du Ruppione, de Mare e Sole et de la Stagnola à Pietrosella ainsi que de celles des communes environnantes engendre des problèmes de circulation aux heures de pointe et des problèmes de stationnement au niveau des accès plage.

A la station balnéaire de Porticcio située au nord de Pietrosella, une navette par bateau reliant Porticcio à Ajaccio a été instaurée en été, offrant une alternative de transport principalement utilisée par les touristes et permettant de désengorger légèrement le réseau viaire entre Ajaccio et Porticcio. Avec l'existence d'une infrastructure adaptée à l'accueil de la navette à l'Isolella, une desserte supplémentaire pourrait renforcer la fréquentation de la navette et désengorger davantage le réseau viaire.

2. Transports en commun

1. Transport public

▪ Service de navettes

La Communauté de communes a mis en place un service de navette systématique. Cette navette a pour but d'aider les habitants de petits villages à se déplacer pour faciliter leurs besoins quotidiens (courses, médecins...).

Ce système est entièrement gratuit.

La navette comporte au total 9 places.

À Pietrosella, cette navette passera les mardi, mercredi ainsi que les vendredi après-midi.

Les points de rassemblement sont les suivants :

- Cruciata: Devant la chapelle
- Ruppione: Sur le parking de la médiathèque en face de la gendarmerie
- Accelasca: Devant le plan
- Isolella: Devant le carrefour express ainsi qu'au passage piéton après les terrains de tennis
- Littoral: Parking en bas de la mairie
- Village: Abribus à l'entrée du village

▪ Ramassage scolaire

Le ramassage scolaire concerne l'école primaire du Ruppione, le collège de Porticcio et les lycées d'Ajaccio (rive sud) :

- L'école primaire Pietrosella Ruppione est desservie par deux lignes en provenance de Pietrosella village et de Coti-Chiavari ;

- Le collège de Porticcio est desservi par une ligne provenant de Verghia ; -
 Les lycées d'Ajaccio sont desservis par une ligne en provenance de Verghia ;
 La compagnie de transport est « Autocars Corse Méditerranée ».

L'ensemble des lignes de ramassage scolaire a un arrêt journalier dans chaque sens de circulation.

Navette maritime

Une navette maritime relie le cœur de ville d'Ajaccio à Porticcio (Muvimare). La commune souhaiterait également intégrer sa façade maritime pour le transport urbain et donc bénéficier également de cette navette : le projet Petite Ville de demain et le CRTE ont intégré cette ambition.

Le site internet communal informe les habitants des horaires de cette navette, les encourageant ainsi à l'emprunter à l'année. **Les tarifs** sont intéressants et concurrentiels par rapport aux frais induits par l'usage d'un véhicule particulier :

Coupons mensuels:

Tout public à 20€/mois

- 25 ans à 15€/mois

+ 65 ans à 13€/mois

Salarié PDE/PDA à 18€/mois

Les horaires sont calés par rapport à ceux des établissements scolaires et aux heures de travail ; des adaptations sont proposées en été en lien avec les animations des week-end et des fins de journées.



HORAIRES DE JUILLET ET AOÛT

Départ semaine
DU LUNDI AU VENDREDI / 9 navettes par jour

AJACCIO <small>part Tina Rossi</small>	PORTICCIO <small>ponton office de tourisme</small>
Départ: 6:45 7:45 8:45 12:15 13:45 14:45 17:15 18:30 19:30	
PORTICCIO <small>ponton office de tourisme</small>	AJACCIO <small>part Tina Rossi</small>
Départ: 7:15 8:15 9:15 12:45 14:15 15:15 17:45 19:00 20:00	

Départ week end & jours fériés
SAMEDI / 9 navettes par jour

AJACCIO <small>part Tina Rossi</small>	PORTICCIO <small>ponton office de tourisme</small>
Départ: 7:45 8:45 09:45 12:15 13:45 14:45 17:15 18:30 19:30	
PORTICCIO <small>ponton office de tourisme</small>	AJACCIO <small>part Tina Rossi</small>
Départ: 8:15 9:15 10:15 12:45 14:15 15:15 17:45 19:00 20:00	

DIMANCHES ET JOURS FÉRIÉS / 6 navettes par jour

AJACCIO <small>part Tina Rossi</small>	PORTICCIO <small>ponton office de tourisme</small>	AJACCIO <small>part Tina Rossi</small>
Départ: 8:30 9:30 12:00 14:00 17:30 18:30		
PORTICCIO <small>ponton office de tourisme</small>	AJACCIO <small>part Tina Rossi</small>	PORTICCIO <small>ponton office de tourisme</small>
Départ: 9:00 10:00 12:30 14:30 18:00 19:00		

Nocturnes
JEUDI, VENDREDI, SAMEDI & 14 JUILLET / 15 AOÛT

AJACCIO <small>part Tina Rossi</small>	PORTICCIO <small>ponton office de tourisme</small>
Départ: 23:00	
PORTICCIO <small>ponton office de tourisme</small>	AJACCIO <small>part Tina Rossi</small>
Départ: 23:30	

2. Autres transports en commun

▪ Covoiturage

A Pietrosella, le covoiturage est encouragé. Un espace de covoiturage dédié a été mis en place au niveau du parking au-dessous de la mairie et un groupe Facebook a été créé pour mettre en relation les usagers : « Pietrosella covoiturage ».

3. Stationnement

La forte dépendance au véhicule particulier induit des besoins marqués en matière de stationnement, besoins accrus avec la saison estivale et son affluence exceptionnelle.

La problématique vise la gestion du stationnement sur le domaine public et sur le domaine privé.

Pour le premier plusieurs sites à enjeux :

- L'accès au service public et commerces
- Les lieux de rencontres habituels des habitants hors saison

En période estivale, un besoin supplémentaire est à noter pour ces deux cas et une accentuation des volumes de voitures concerne les plages et sites naturels. Il convient ainsi de concilier les aménagements en évitant un surdimensionnement pour une courte durée. Par ailleurs, évaluer la capacité d'accueil des sites permet aussi de calibrer avec plus de justesse celle des aires de stationnement. Promouvoir des alternatives à la voiture, réduit d'autant les besoins en stationnement, aires impactantes dans la consommation d'espace, dans le paysage et dans leur gestion. Il faut veiller à réguler

Le stationnement résidentiel se fait donc essentiellement sur les parcelles privées, pour la majorité équipée d'emplacements réservés au

stationnement, et il n'y a pas de places de stationnement public dans les zones d'habitat pavillonnaire.

Pietrosella compte **plusieurs aires de stationnement publiques matérialisées** et non matérialisées.

Le village de Pietrosella ne comporte aucune place de stationnement public.

Les places de stationnement matérialisées se trouvent à proximité de commerces, d'équipements, ou des plages :

- 27 places matérialisées devant la mairie, qui font également office d'aire de covoiturage ;
- Un grand espace de stationnement associé à un espace de mise à l'eau est aménagé à l'entrée de la presqu'île de l'Isolella (120 places matérialisées) ;
- Environ 50 places en épi ont été matérialisées (séparées par des rondins) au niveau de la presqu'île de l'Isolella, au droit de l'Anse Sainte-Barbe
- 17 places matérialisées pour le centre commercial de Pietrosella ;
- 1 place matérialisée réservée aux personnes à mobilité réduite devant la pharmacie ;
- 14 places matérialisées devant le restaurant « l'Auberge » ;

La plupart des aires de stationnement dans lesquelles les places de stationnement ne sont pas matérialisées se trouvent à proximité des accès aux plages, ou dans des délaissés urbains. Malgré la présence de ces aires à proximité des accès aux plages, l'importante fréquentation estivale engendre des problèmes de stationnement pendant la saison touristique.

Aires de stationnement non matérialisé :

- 2 parkings au lieu-dit Castello Rosso : 80 places
- Parking de Ruppione plage : 70 places



Stationnement longitudinal informel à proximité de Mare e Sole



Stationnement devant le groupe scolaire



Stationnement devant les commerces de l'Isolella



Zone de stationnement et de covoiturage devant la mairie



Espaces de stationnement de l'Isolella Déplacements

Le véhicule léger reste de loin le moyen de transport privilégié des habitants pour se rendre au travail mais également pour tous les déplacements de la vie quotidienne car il constitue près de 90% des moyens de transport utilisés. La marche à pied tient une place très faible avec 1,6%.

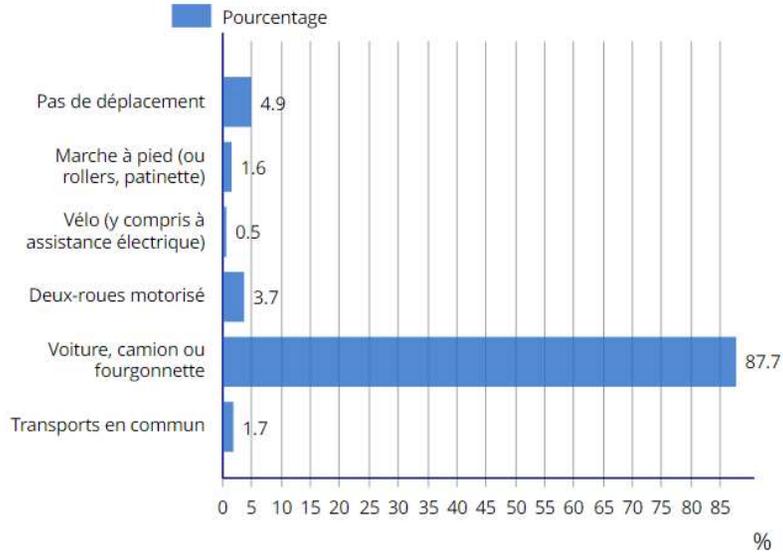
La commune de Pietrosella n'a pas le statut d'une cité dortoir car elle concentre de l'activité économique mais elle est tout de même liée à Ajaccio et Porticcio où travaille la majorité des actifs de la commune de Pietrosella. Se pose alors la question du transport public et le manque d'alternative à la voiture individuelle (sans covoiturage) pour les déplacements pendulaires. Les problèmes de mobilité/stationnement et de maillage du territoire en termes de transports en commun sont pénalisants pour la commune. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, rares sont les transports en commun qui desservent Pietrosella, que ce soit le secteur littoral ou le secteur montagne.

La distance de certains lieux de vie avec le pôle de commerces et services de l'Isolella et du Ruppione limite la pratique piétonne. L'essor du vélo (éventuellement électrique) pourrait être bénéfique pour cette commune, surtout pour la partie littorale, où les distances sont parfois trop importantes pour le piéton mais sont toutes comprises dans un rayon acceptable pour la pratique cycliste.

Près de 97% des ménages disposent d'au moins un véhicule, preuve de la dépendance à la voiture pour les habitants de la commune, et **87 % des ménages dispose d'au moins un emplacement réservé au stationnement**, il n'y a donc pas d'enjeu particulier sur ce point pour le stationnement des habitants (hors visiteurs).

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	546	100,0	556	100,0	749	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	439	80,5	489	87,9	651	86,9
Au moins une voiture	522	95,7	532	95,7	726	96,9
1 voiture	253	46,4	232	41,6	318	42,5
2 voitures ou plus	269	49,3	301	54,0	408	54,5

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



Source : INSEE

4. Communications numériques

Rapport de présentation

Références

Code de l'Urbanisme : articles L-113-1, L121-1, L122-1-1, L-122-1-3, L122-1-5, L123-1-3, L123-1-5

- Code Général des Collectivités Territoriales : articles L1425-1 et L1425-2*
- Décisions ARCEP n° 2009-1106 du 22 décembre 2009 et n° 2010-1312 du 14 décembre 2010*

- Circulaires du 1er ministre aux préfets du 31/07/09 et du 16/08/11*

- Plan France Très Haut Débit - avril 2013 Le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit en fibre optique sur tout le territoire constitue un fort enjeu économique et d'égalité de traitement des citoyens.*

Source : Article L122-1-3 du Code de l'Urbanisme

"En deux décennies, les usages créés par l'internet et les réseaux numériques se sont imposés tant auprès du grand public que des entreprises : consultation de sites web, courrier électronique, téléphonie illimitée, réseaux sociaux, visio-conférence, entreprises en réseau infonuagique (cloud-computing), maquettes virtuelles ... Compression du temps, contraction de l'espace, interactivité accrue, permanence et géolocalisation des producteurs d'informations sont autant de caractéristiques des évolutions ; elles impactent nos modes de vie. Le déploiement d'infrastructures de très haut débit, plus performantes et offrant de plus larges possibilités de services, constitue pour les territoires un fort enjeu de développement et de cohésion sociale."

Le déploiement d'infrastructures numériques à très haut débit représente un enjeu majeur pour notre pays, en termes de compétitivité des

entreprises, d'égalité et d'attractivité des territoires, de développement de nouveaux services et usages pour les citoyens. Il constitue également un fort potentiel de croissance durable.

Source : *Extrait – Aménagement numérique et document d'urbanisme – éléments de méthodologie*

En juillet 2012, la CTC approuve le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN DE LA CORSE). Extraits

"Les travaux du SDTAN de la Corse ont permis, sur la base d'une large concertation, d'élaborer une ambition commune pour la Corse en matière de très haut débit à horizon 2030.

Les trois grandes phases du SDTAN de la Corse sont les suivantes :

- Phase 1 : Amorcer la dynamique sur le territoire (2015/2016),
- Phase 2 : Généraliser le déploiement du FTTH sur le territoire d'ici 2030,
- Phase 3 : Traiter l'habitat isolé après 2030.

"Phase 2 et Phase 3 : Généralisation du déploiement FTTH sur le territoire Corse : 2016-2038

La Phase 2 tire les enseignements des pilotes FTTH lancés en phase 1. Elle est entièrement consacrée aux déploiements de fibre optique à l'abonné (FTTH) sur un périmètre de 100 000 prises situées en zones rurales, en dehors des deux agglomérations de Bastia et d'Ajaccio ciblées par les opérateurs privés. Elle s'étale sur la période 2015-2030."

ENJEUX

Mobilités

- *Concilier l'accessibilité et la qualité urbaine*
- *Protéger les centralités (Isolella en particulier) de l'automobile*
- *Renforcer et relier les centralités existantes*
- *Mettre en place les conditions pour le développement des transports en commun*
- *Promouvoir la mise en place d'aire de co-voiturage*
- *Amélioration des déplacements doux (circulations piétonnes et cyclables)*
- *Se doter des moyens de renforcement du réseau sur la commune pour accroître les opportunités de développement économique / télétravail*

V. POPULATION, DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

1. Population et démographie

1. Tendances démographiques régionales

L'insularité crée un contexte démographique particulier qu'il convient d'entrevoir pour comprendre les réalités communales. Par ailleurs, l'analyse démographique à l'échelle régionale est bien plus pertinente pour étudier les tendances, pour anticiper sur les dynamiques à venir et effectuer des choix stratégiques à l'échelle locale. Certaines tendances marquées vont induire des enjeux de société et d'aménagement du territoire.

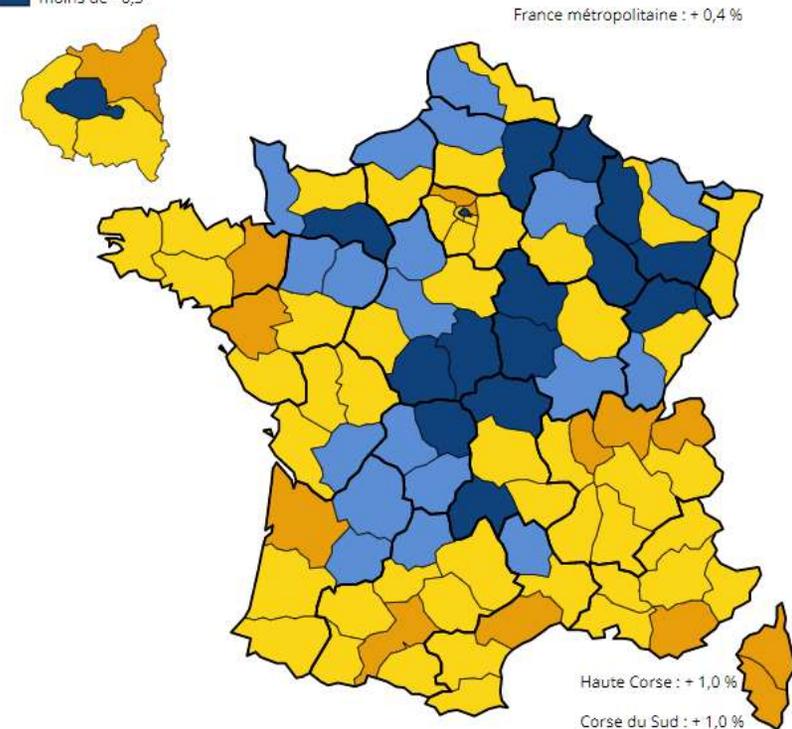
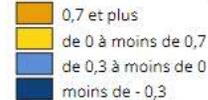
A. Croissance démographique

Au 1er janvier 2019, **340 440 habitants** résident en Corse. Avec 20 232 personnes supplémentaires depuis 2013, **la population de l'île augmente de 6,3 % en six ans, soit une croissance de 1,0 % en moyenne annuelle** (sources). Avec hausse trois fois supérieure à celle de la France métropolitaine (+ 0,4 % en moyenne annuelle), l'île est la **région de France métropolitaine où la population croît le plus fortement**. Ses deux départements font également partie des plus dynamiques de métropole.

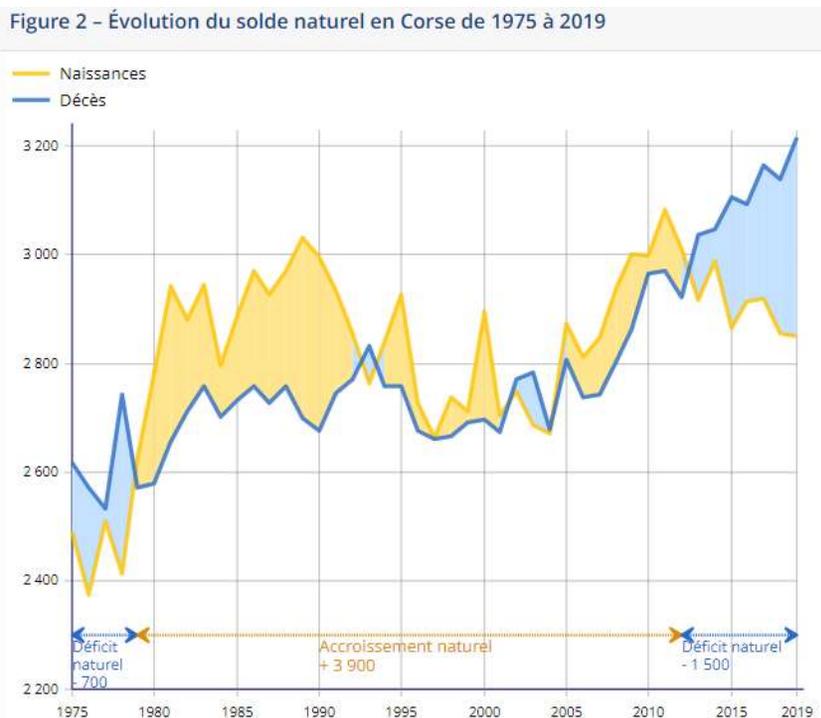
Contrairement au niveau national, la croissance démographique insulaire est **portée exclusivement par le solde migratoire**. Depuis 2013, l'île enregistre un solde migratoire de 1,1 % en moyenne annuelle, en tête des régions de France métropolitaine. Sur la même période, la Corse et ses départements comptabilisent plus de décès que de naissances contrairement à la tendance nationale où la croissance reste portée par l'excédent des naissances sur les décès. **Le solde naturel régional**

s'établit ainsi à **- 0,1 % en moyenne annuelle** contre + 0,3 % au niveau national.

Variations annuelles moyennes en % par an



Source : INSEE



Source : INSEE

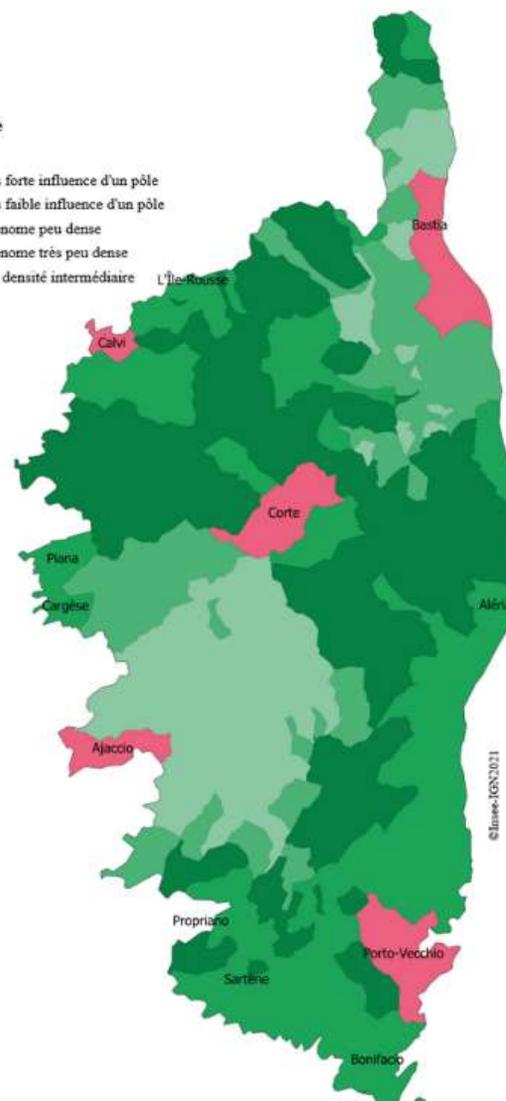
B. Répartition géographique de l'évolution

En région, la population augmente plus rapidement dans les espaces urbains et péri-urbains et plus faiblement dans les espaces ruraux éloignés des villes. Avec 39 habitants au km², la Corse est la région de France métropolitaine la moins densément peuplée (120 habitants au km² en moyenne nationale). Parmi ses 360 communes, 97,6 % se situent en territoire rural (sources).

Type d'espace

Commune

- rurale sous forte influence d'un pôle
- rurale sous faible influence d'un pôle
- rurale autonome peu dense
- rurale autonome très peu dense
- urbaine de densité intermédiaire



Source : INSEE

Pourtant, 53 % de la population vit dans l'espace urbain, soit 180 641 habitants résidant dans 12 communes. La croissance de population est très dynamique dans ces pôles urbains, comparable à la moyenne annuelle régionale (1,1 % contre 1,0 %). Ils abritent 11 804 personnes de plus en six ans et portent l'essentiel de la croissance en volume. C'est de surcroît le seul type d'espace qui enregistre un solde naturel positif avec 430 naissances de plus que de décès.

Néanmoins, entre 2013 et 2019, **la population croît plus vite encore dans les communes rurales sous forte influence d'un pôle (+ 1,9 %)** où le solde migratoire est le plus élevé (+ 2,0 % contre + 1,1 % en moyenne régionale). Ces communes bénéficient des apports de population dus aux migrations externes à la région mais également de flux infra-régionaux. **Ces mouvements témoignent d'une périurbanisation qui se poursuit, en lien avec l'installation d'actifs en quête d'un meilleur cadre de vie tout en restant proches des emplois et des services.**

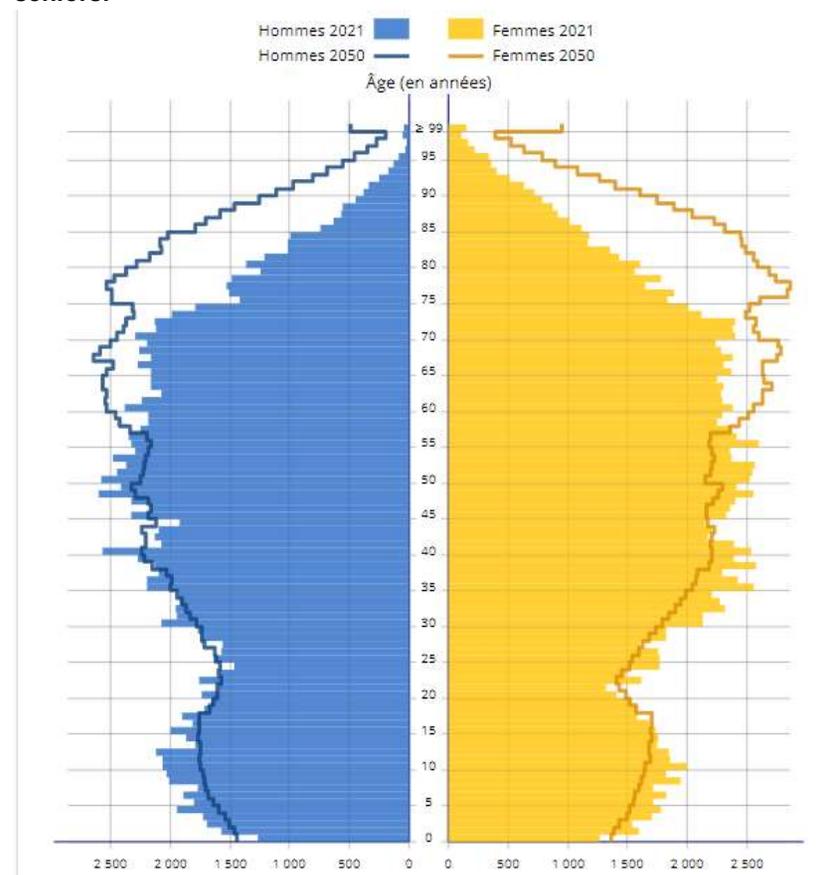
Le déficit des naissances est le plus important dans les 121 communes très peu denses et hors influence des villes : le solde naturel s'établit à - 0,6 % en moyenne annuelle contre - 0,1 % en région. **Ces communes sont parmi les plus isolées et les plus âgées de l'île. Elles regroupent aujourd'hui 5 % de la population, dont un tiers a plus de 65 ans et un sixième moins de 25 ans.**

C. Perspectives démographiques à l'horizon 2050

25 % des Corses ont moins de 25 ans, 51 % ont entre 25 et 64 ans et 24 % ont au moins 65 ans. **La population est ainsi plus âgée que la moyenne métropolitaine.** En particulier, la part des moins de 25 ans est la plus faible des régions de France métropolitaine. À l'opposé, la Corse est la deuxième région qui abrite la part la plus importante de seniors.

D'ici 2050, la population devrait atteindre 386 000 habitants, soit environ 40 000 habitants supplémentaires sur les 30 prochaines années, et l'augmentation et le vieillissement de la population insulaire

devraient se poursuivre. Ce n'est pas sans incidences, entre autres, sur les questions d'aménagement du territoire. Les personnes de moins de 65 ans devraient diminuer, tandis que le nombre de seniors devrait augmenter de 56 % pour atteindre 35 % de la population. **La Corse serait alors la région de métropole ayant le moins de jeunes et le plus de seniors.**



Structure de la population corse au 1^{er} janvier 2021 et projection de 2050. Source : INSEE

2. Tendances démographiques locales

A. Évolution quantitative de la population totale

Les données INSEE font état de **1 859 habitants pour la commune de Pietrosella en 2019**.

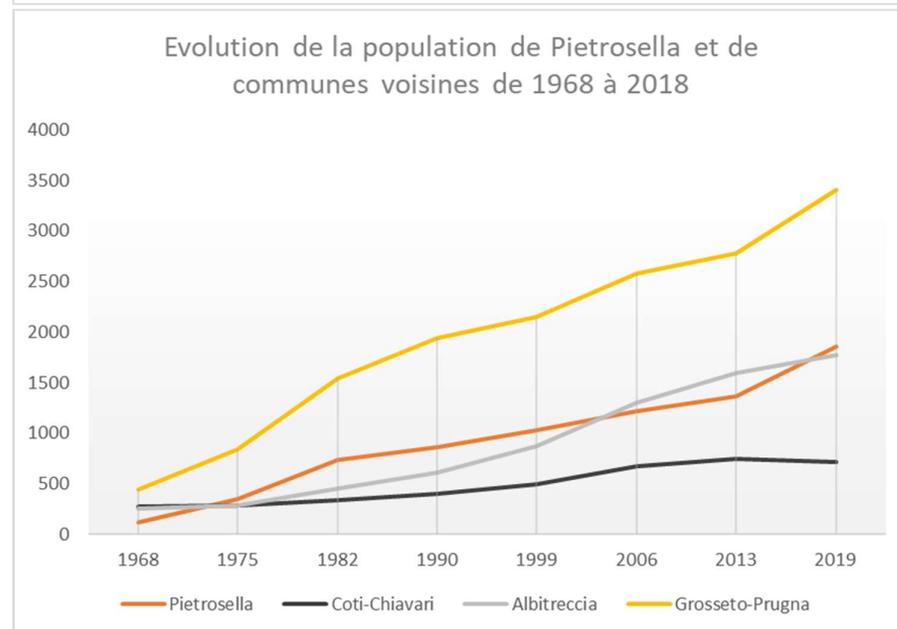
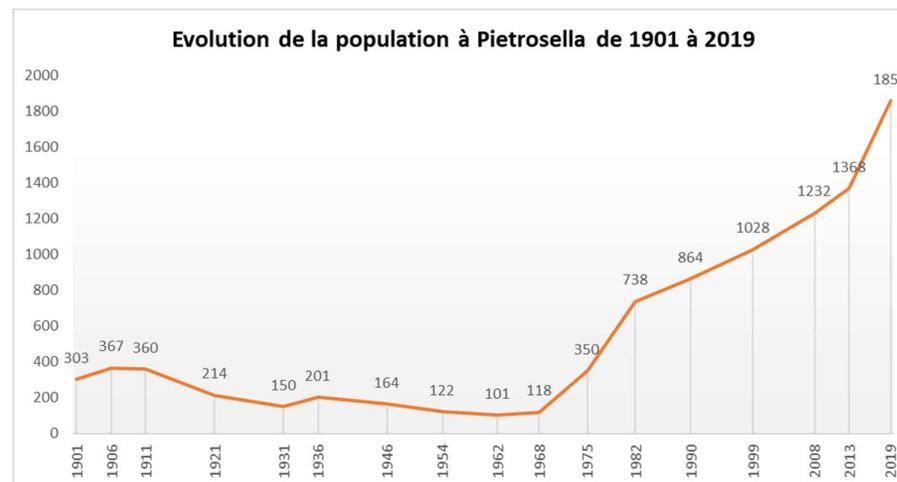
Avec 12 962 habitants dans la CC de la Pieve de l'Ornano et du Taravo en 2019, la population de Pietrosella représente environ 14,3 % de la population totale de l'intercommunalité.

Après avoir connu une relative stagnation au cours du 19^e siècle, la population de Pietrosella diminue entre le début du 20^e et ce, jusqu'en 1968. Entre 1968 et 1975, sa population a presque triplé. Entre 1975 et 1982, la population a doublé. La périurbanisation due à la proximité d'Ajaccio, ainsi que la désertification de l'intérieur est en partie responsable de cette croissance. Après 1982, la population a continué de croître, mais avec un rythme moins soutenu jusqu'en 2013. Puis entre 2013 et 2019, la croissance s'accélère de nouveau avec une augmentation de +36%. En une cinquantaine d'années, la population de Pietrosella a été multipliée par 16, notamment avec le développement du secteur littoral de la commune. A ce chiffre s'ajoute en été, en moyenne 4800 vacanciers, soit presque trois fois sa population résidente.

La population de **la commune de Pietrosella connaît donc une très forte hausse qui témoigne de son attractivité**.

L'influence du pôle d'Ajaccio, du tourisme balnéaire, et le développement d'opérations de constructions sont autant de facteurs qui ont conditionné cette croissance démographique.

Cette hausse, similaire à celle constatée sur la commune de Grosseto-Prugna, nécessite d'être anticipée et analysée afin de **prévoir le parc de logements adéquat pour les années à venir**.



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	16,9	11,2	2,0	1,9	2,0	2,1	5,2
due au solde naturel en %	-0,5	0,7	0,0	0,3	-0,2	-0,5	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	17,4	10,5	1,9	1,7	2,3	2,6	5,1
Taux de natalité (‰)	5,8	13,8	8,7	10,1	9,1	6,2	8,7
Taux de mortalité (‰)	10,9	6,6	8,2	7,4	11,5	10,9	7,7

Source : INSEE

De 1968 à 1975, lorsque le taux de croissance s'était le plus élevé, la variation annuelle moyenne de la population était de 16,9%. Durant cette période, le solde migratoire, de 17,4%, est l'unique facteur d'augmentation de la population, le solde naturel étant négatif (0,5%).

La **variation due au solde naturel ne varie que très légèrement** depuis les années 70, et reste proche de 0. **La variation de population est donc surtout marquée par le solde apparent des entrées/sorties, très largement positif depuis les années 70.**

De 2013 à 2019, soit la dernière période de recensement, la variation annuelle moyenne est de +5,2%, une variation très largement positive due au solde migratoire quasi exclusivement.

Si l'on compare la variation annuelle moyenne de la population de Pietrosella avec celle du reste du département, la croissance connue jusqu'à 1982 reste exceptionnelle ; après 1982, Pietrosella garde une variation annuelle moyenne supérieure à la moyenne départementale, bien que ralentie. Cette croissance s'accélère de nouveau sur les 5 dernières années.

Ainsi le taux de **variation annuelle moyenne est fluctuant, bien que toujours élevé, avec des évolutions dépendantes du solde migratoire**. Le regain de ce dernier sur la période 2013-2019 a provoqué l'accélération de l'évolution démographique.

L'attractivité de la commune est certaine, il faudra toutefois s'assurer de la bonne adéquation entre les différents profils de la demande et l'offre en logements, services, équipements, commerces et activités proposées.

B. Estimation de la population principale par lieu de vie :

La commune évalue en 2020 le nombre d'habitants par lieu de vie à :

- Pietrosella village : environ 68 habitants
- Valle d'Omo / Orziolo / Mulinu : 386 habitants
- Sampiero 1 et 2 : 242 habitants
- Sorbella / Vignale / Cruciata : 215 habitants
- Isolella / Stagnola : 143 habitants
- Allée des poissons / Ghiatone / Aja di Petra : 208 habitants
- Valle di Vignola / Castello Rosso / Ruppione : 403 habitants
- Acelasca / San Peru : 205 habitants

Total : 1870 habitants

C. Structure démographique

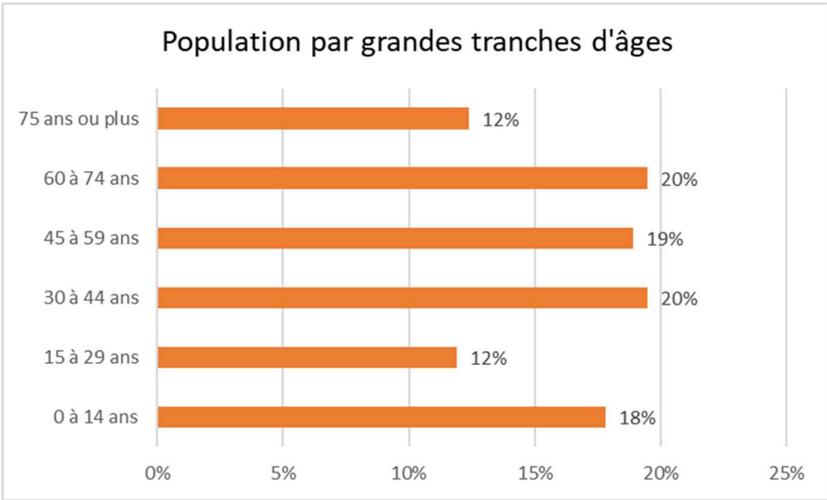
La structure démographique révèle une **forte proportion des plus de 60 ans**, à savoir près d'un tiers de la population. Les classes les plus actives sont présentes mais avec une **sous-représentation des 15-29 ans**. **L'augmentation de la population entre 2008 et 2019 est constatée sur toutes les tranches d'âges**, les catégories les plus jeunes ne font pas exception, tout particulièrement les 0-14 ans dont le nombre a doublé en 10 ans.

Bien que l'évolution démographique est relativement équilibrée entre les différentes tranches d'âge, **les tendances nationales et régionales en termes de vieillissement, la tendance pour les retraités possédant des résidences secondaires à s'installer de manière permanente dans la commune et le coût élevé du foncier** constituant un frein à l'installation de jeunes adultes, sont autant de points d'attention quant à un éventuel vieillissement de la population. **Les efforts de la commune pour offrir du logement aux primo-accédants et à un tarif plus attractif** que le marché privé permettent de freiner cette tendance, preuve en est l'installation de familles avec enfants sur le territoire communal. **Ces éléments doivent permettre à la commune de s'interroger sur :**

- **la typologie de logements à produire**
- **l'économie de services nécessaire à ses populations**

	2019	%	2008	%	Evolution 2008-2019 (%)
Ensemble	1859	100	1232	100	
0 à 14 ans	331	17,8	162	13,2	+104,32
15 à 29 ans	221	11,9	142	11,5	+55,63
30 à 44 ans	363	19,5	220	17,8	+65,00
45 à 59 ans	352	18,9	236	19,2	+49,15
60 à 74 ans	362	19,5	312	25,3	+16,03
75 ans ou plus	230	12,4	160	12,9	+43,75

Source : INSEE



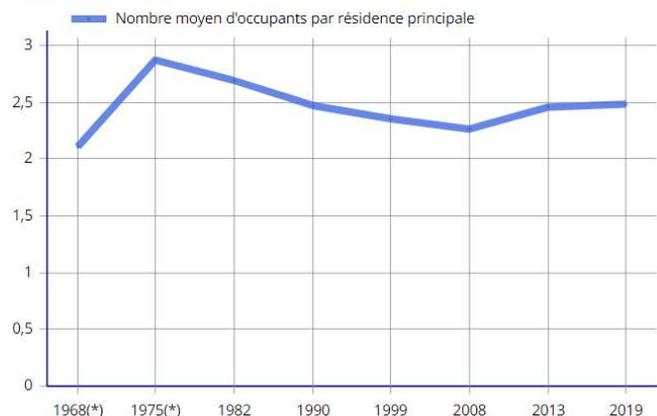
La population est équilibrée en termes de genre avec 49% de la population masculine et 51% de femmes.

La répartition hommes/femmes de la pyramides des âges montre une légère surreprésentation des femmes dans les classes les plus âgées (75 ans et plus). Cela correspond au fait que les femmes ont une espérance de vie supérieure aux hommes.

D. Caractéristique des ménages

La commune comptait en 2019, **749 ménages** occupés en moyenne par **2,48 habitants**, un chiffre supérieur à la moyenne de l'ancien département de Corse-du-Sud où elle atteint 2,26.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

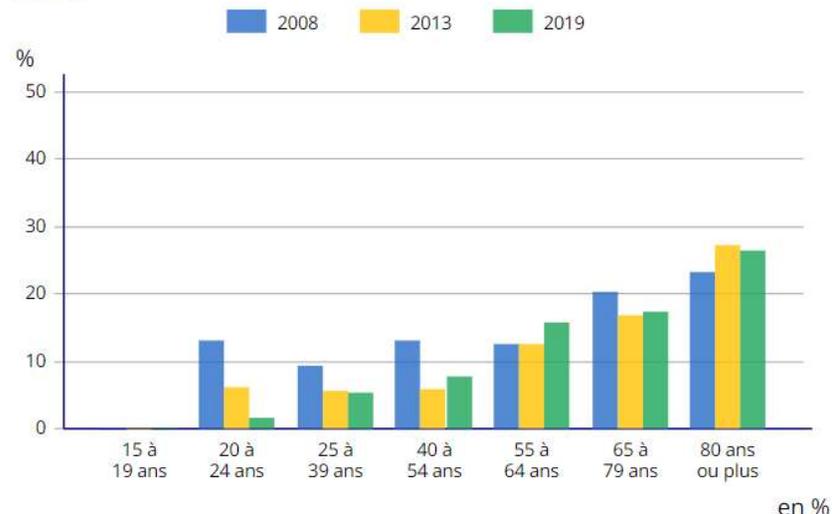


Source : INSEE

La part des ménages d'une personne est en baisse depuis 2008 sur toutes les catégories d'âges à l'exception des 55-64 ans et des 80 ans et plus. Pour cette dernière catégorie, cela pose le problème du maintien à domicile de ces personnes et de la nécessité d'avoir une offre adaptée.

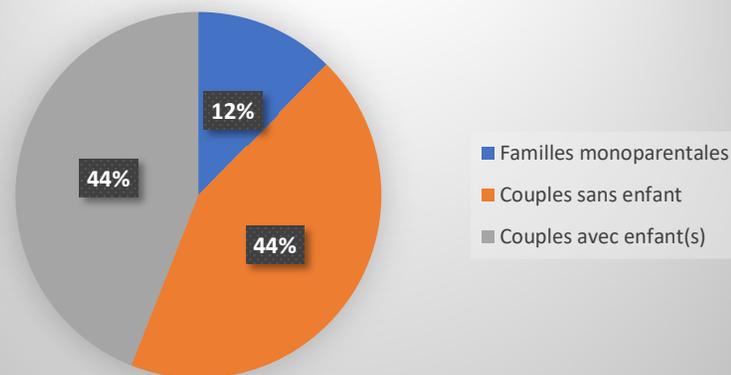
Pour les ménages constitués de plusieurs personnes, les couples avec enfant(s) et les couples sans enfant représentent une part semblable dans l'ensemble des ménages. **A Pietrosella, plus d'un ménage sur 10 est une famille monoparentale.** On notera aussi que les ménages tendent à se modifier avec la phase de décohabitation des jeunes.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



en %

Types de familles à Pietrosella



Source : INSEE

E. Tendances d'évolution sur les 10 prochaines années et objectifs

Suivant les tendances actuelles INSEE, la commune de Pietrosella connaît une très forte croissance démographique. Plusieurs hypothèses ont été formulées au regard des éléments de connaissance du territoire communal, intercommunal et régional afin d'en déduire une tendance d'évolution pour les 10 à 15 ans à venir. L'ensemble des données se base sur les statistiques de 2020 ainsi les projections à 10 ans amène à 2030. Cette trajectoire sera ajustée au moment de l'arrêt du PLU avec les données les plus récente à disposition.

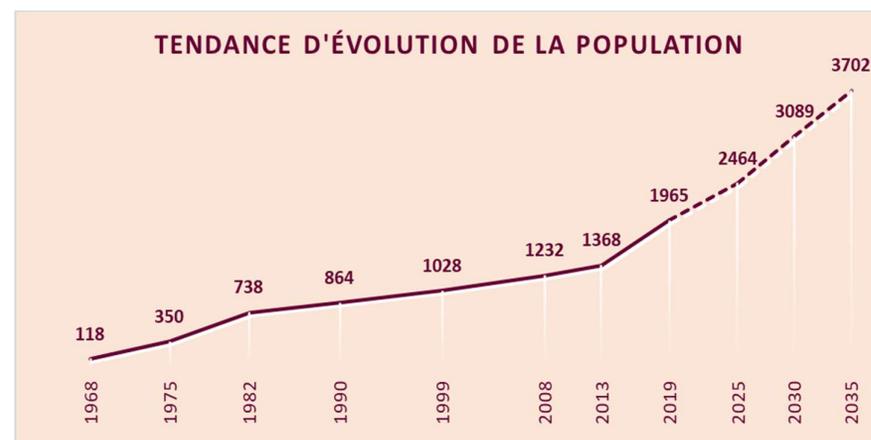
Pour chaque hypothèse les besoins en logements induit à la fois par l'arrivée de nouvelle population mais également par le desserrement des ménages (décohabitation, divorce etc.) et le besoin de renouvellement du parc de logement. Ces chiffres sont donc basés sur les donnée INSEE population exposée ci avant et les donnée logement exposée dans le chapitre suivant.

Si les parts actuelles de résidences principales/secondaires, étaient maintenues la production totale de logement serait de plus du double des résidences principales Ce serait un scénario où la production serait entièrement soumise au marché libre. Or la commune de Pietrosella est déjà engagée dans une démarche active de rééquilibrage de son parc de logement. Elle utilise la production communale comme levier d'action et mobilise des outils innovants comme le bail réel solidaire. Ainsi le PLU par le biais de ses orientations et outils d'aménagement (notamment les OAP) viendra confirmer ce rééquilibrage du parc et minorer le nombre de résidences secondaires.

a. Tendances au fil de l'eau

La commune a connu une évolution démographique de **+4,63% par an** entre 2011 et 2020. Nous retiendrons dans un premier temps ce taux constaté sur les **10 dernières années**, puis nous établirons une prospective à partir du **taux d'évolution de la période 2013-2020 sur laquelle on remarque une accélération** de la dynamique.

▪ A taux constant (constaté sur la période 2011-2020)



Hypothèse	4,63%
Nombre de ménage à 2031	453
Nombre d'habitants à 2031	987
Nombre de ménage à 2035	700
Nombre d'habitants à 2035	1737

Cette projection exprime une situation inchangée en termes de politique communale, de maintien du contexte local tant du point de vue social qu'économique.

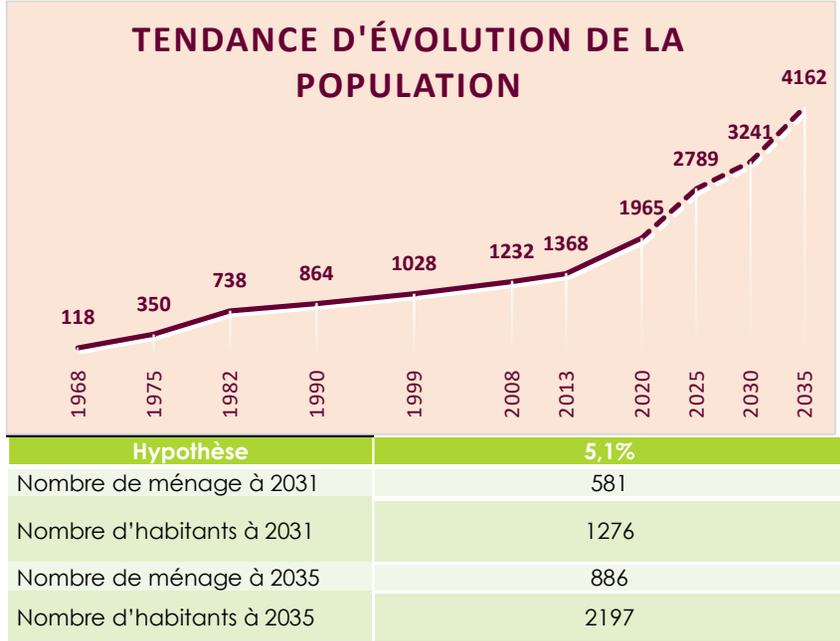
Ce scénario d'évolution de la population induirait un besoin de :

- 538 logements principaux à 10 ans
- 807 logements à 15 ans

Besoins liés au desserrement des ménages			
Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
-0,60%	2,34	4,86	49
Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2020)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
4,67%	3 070	48,16	482
Besoins liés au renouvellement de parc			
Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans
0,10%		0,78	8
Total des besoins en logements à horizon 10 ans			538

Besoins liés au desserrement des ménages			
Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
-0,60%	2,34	4,86	73
Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2020)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
4,67%	3 070	48,16	722
Besoins liés au renouvellement de parc			
Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans
0,10%		0,78	12
Total des besoins en logements à horizon 15 ans			807

▪ **A taux constant (constaté sur la période 2014-2020)**



L'évolution s'est accélérée ces 6 dernières années montrant une forte attractivité du territoire majorée par l'apparition d'une nouvelle offre en logements.

La période sur laquelle se base cette projection est trop courte pour en déduire une réelle tendance mais elle appuie la précédente projection à replacer dans un contexte de fort développement de l'offre en logements.

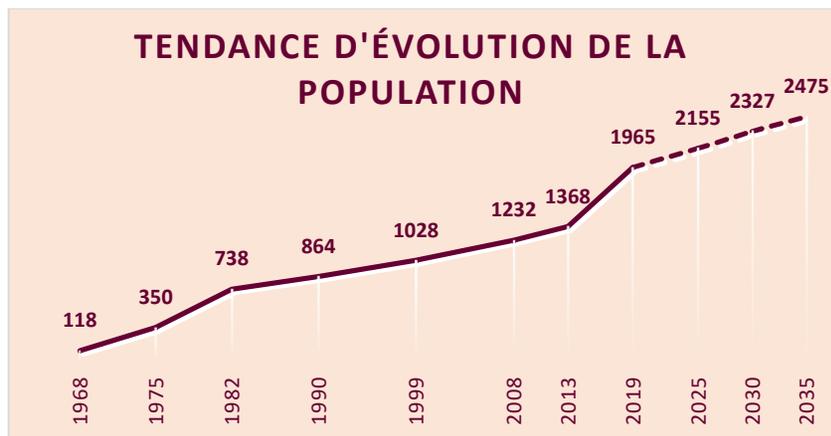
Ce scénario d'évolution de la population induirait un besoin de :

- 538 logements principaux à 10 ans
- 807 logements à 15 ans

Besoins liés au desserrement des ménages			
Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
-0,60%	2,34	4,86	49
Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2020)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
5,13%	3 208	54,05	541
Besoins liés au renouvellement de parc			
Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans
0,10%		0,78	8
Total des besoins en logements à horizon 10 ans			597

Besoins liés au desserrement des ménages			
Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
-0,60%	2,34	4,86	73
Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2020)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
5,13%	3 208	54,05	811
Besoins liés au renouvellement de parc			
Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans
0,10%		0,78	12
Total des besoins en logements à horizon 15 ans			895

b. Hypothèse Intercommunalité à taux constant basé sur le taux constaté sur la période 2008-2019



Hypothèse	1,55%
Nombre de ménage à 2031	146
Nombre d'habitants à 2031	327
Nombre de ménage à 2035	206
Nombre d'habitants à 2035	510

Retenant comme hypothèse la croissance de la CC de la piève de l'Ornano et du Taravo entre 2008 et 2019, soit +1,55% en moyenne par an.

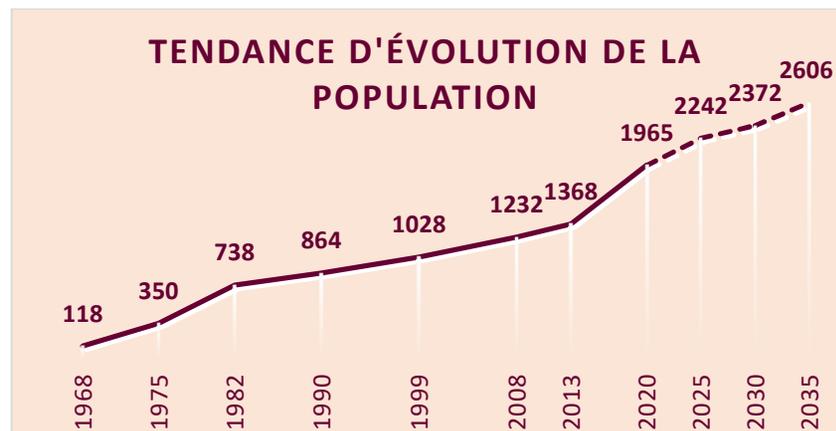
Ce scénario d'évolution de la population induirait un besoin de :

- 195 logements principaux à 10 ans
- 807 logements à 15 ans

Besoins liés au desserrement des ménages			
Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
-0,60%	2,34	4,86	49
Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2020)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
1,55%	2 268	13,84	138
Besoins liés au renouvellement de parc			
Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans
0,10%		0,78	8
Total des besoins en logements à horizon 10 ans			195

Besoins liés au desserrement des ménages			
Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
-0,60%	2,34	4,86	73
Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2020)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
1,55%	2 268	13,84	208
Besoins liés au renouvellement de parc			
Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans
0,10%		0,78	12
Total des besoins en logements à horizon 15 ans			292

c. Hypothèse basée sur la moyenne des communes voisines



Hypothèse	1,90%
Nombre de ménage à 2031	182
Nombre d'habitants à 2031	407
Nombre de ménage à 2035	258
Nombre d'habitants à 2035	641

Comme communes voisines ont été retenues les communes de Grosseto-Prugna, Albitreccia et Coti-Chiavari. Une moyenne des taux d'évolution démographique de ces communes, à savoir un taux de **+1,9% par an** a été appliquée à la commune de Pietrosella.

Avec cette hypothèse, il en résulte environ 430 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit environ 15 nouveaux ménages par an.

Ce scénario d'évolution de la population induirait un besoin de :

- 229 logements principaux à 10 ans
- 343 logements à 15 ans

Besoins liés au desserrement des ménages			
Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
-0,60%	2,34	4,86	49
Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2020)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
1,90%	2 348	17,24	172
Besoins liés au renouvellement de parc			
Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans
0,10%		0,78	8
Total des besoins en logements à horizon 10 ans			229

Besoins liés au desserrement des ménages			
Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
-0,60%	2,34	4,86	73
Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2020)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
1,90%	2 348	17,24	259
Besoins liés au renouvellement de parc			
Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans
0,10%		0,78	12
Total des besoins en logements à horizon 15 ans			343

d. Tendances perspectives du PLU : 4,63 %

Nous considérons pour cette hypothèse que la commune recense 1965 habitants en 2020 et de ce fait enregistre un taux d'évolution sur les 10 dernières années de +4,63%.

Nous intégrons le fait qu'environ 420 logements (234 lots à bâtir et 183 logements collectifs) devraient voir le jour dès 2023, avec les différents projets en cours recensés sur la commune, **soit environ 500 nouveaux habitants dans les quelques prochaines années**. Nous prenons également en compte le pourcentage de résidences secondaires qui tend à diminuer grâce à l'arrivée sur le parc immobilier de logements sociaux et communaux.

Nous considérons que la commune va **poursuivre une croissance forte du fait de son attractivité** et que cette croissance va se poursuivre, conditionnée par le développement de nombreuses opérations de constructions en cours.

Ont donc également été pris en compte pour cette perspective à +4,5% par an :

- Les variations de populations des périodes précédentes
- L'attractivité du fait de la proximité d'un pôle urbain et de la future amélioration des flux
- L'objectif prioritaire de la commune dans ce PLU de structurer son territoire en consolidant une centralité ainsi que l'offre en équipements et services

Nous retenons donc, comme hypothèse de l'évolution démographique de Pietrosella, **un taux de +4,5% par an**. Ainsi, la commune pourrait atteindre 2952 habitants dans 10 ans, **soit environ 990 habitants supplémentaires**, et environ **45 nouveaux ménages par an**.

Taux perspective du PLU : + 4,63 %

Année	Population	Nombre de ménages
2020	1965	792
2021	1965	792
2022	2056	829
2023	2151	867
2024	2251	908
2025	2355	949
2026	2464	993
2027	2578	1039
2028	2697	1087
2029	2822	1138
2030	2952	1190
2031	3089	1246
2032	3232	1303
2033	3381	1363
2034	3538	1427
2035	3702	1493

L'hypothèse est axée sur un projet communal ambitieux qui s'étale sur un temps long de plusieurs années, et qui permettrait l'installation d'habitants permanents. Le développement économique et de services envisagé permettra aussi de consolider son attractivité.

L'enjeu principal de la commune est de structurer son territoire et de permettre l'installation d'habitants permanents. Quelque soient les évolutions constatées la commune devra s'interroger sur sa capacité d'accueil en posant un objectif réaliste à atteindre. Les contraintes foncières et contextuelles seront à intégrer dans le projet. L'élaboration du PLU devrait permettre l'allègement de ces contraintes.

2. Logements et foncier

1. Contexte supra-communal

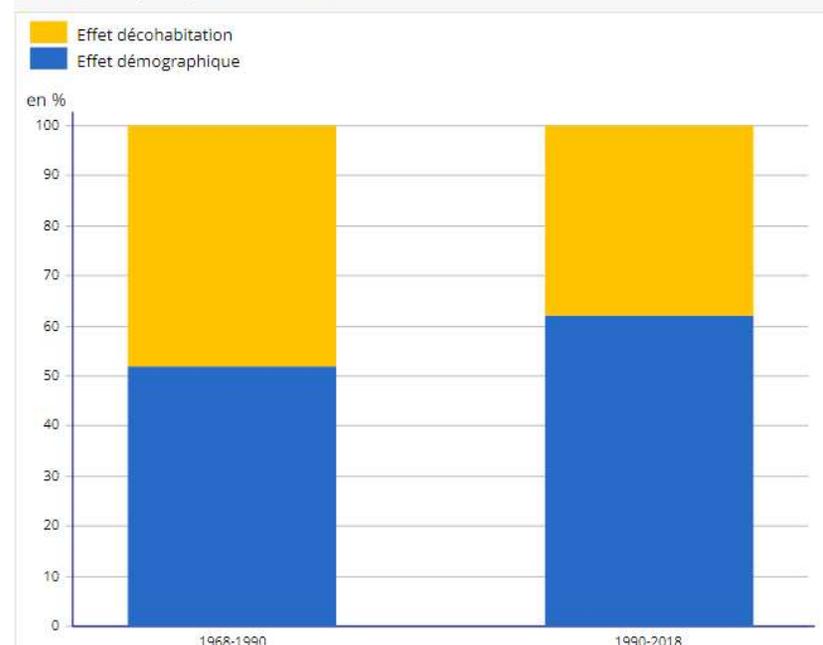
A. Contexte régional

Au premier janvier 2018, la Corse compte 253 000 logements dont 150 000 résidences principales, 95 000 résidences secondaires ou occasionnelles et 8 000 logements vacants. En 50 ans, entre 1968 et 2018, **le nombre de résidences principales a plus que doublé (+ 132 %)**, une augmentation bien plus importante qu'au niveau national (+ 83 %). Ce développement rapide est la conséquence non seulement de la croissance démographique, **mais aussi de la diminution de la taille moyenne des ménages**. En effet, depuis 1968, la population des résidences principales a augmenté de 69 % en Corse et le nombre de résidences principales croît dans le même temps de 1,7 % par an, soit 0,6 point de plus que la population. **Cet écart s'explique par l'effet de décohabitation**, c'est-à-dire la baisse du nombre moyen de personnes par logement. La démocratisation des études incite les étudiants à quitter le domicile familial, les jeunes se mettent en couple plus tardivement, les couples ont moins d'enfants, les ruptures conjugales sont plus fréquentes et l'espérance de vie s'allonge. Ainsi, sur l'île, la taille des ménages diminue, passant de 3,04 personnes en 1968 à 2,21 personnes en 2018. **Il faut donc plus de logements à population égale.**

Si entre 1968 et 1990, la progression des résidences principales se fait surtout dans les agglomérations, **un mouvement de périurbanisation s'enclenche autour des années 1990. Après 1990, le développement se poursuit dans les couronnes**. En effet, si le rythme général de croissance du parc des résidences principales reste inchangé par rapport à la période précédente (+ 1,7 % par an entre 1990 et 2018), c'est dorénavant dans les couronnes que la croissance est la plus rapide : + 2,3 % de croissance annuelle contre 1,3 % dans les communes-centre et 1,4 % dans celles hors attraction des villes. Ainsi, parmi les 56 000 nouvelles résidences

principales, la moitié se situe en couronne et celles-ci abritent 41 % du parc en 2018 pour 35 % en 1990. Cette croissance dans les couronnes résulte pour 67 % de l'effet démographique. En effet, la population de ces territoires est en forte augmentation, **de nombreux ménages privilégiant un habitat en dehors des villes pour des raisons financières ou à la recherche d'une meilleure qualité de vie.**

Figure 1 – Part de l'effet démographique et décohabitation dans l'accroissement des résidences principales en Corse

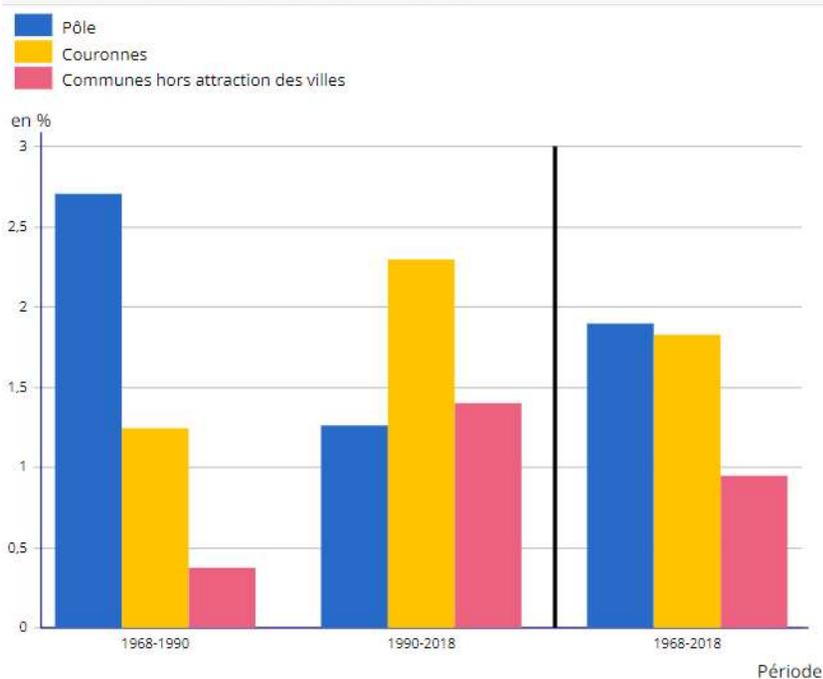


Source : INSEE

Cela ne s'est pas nécessairement accompagné d'une modification de la structure globale de l'habitat : **la part d'appartements est restée stable sur la période ainsi que celle des petits logements** puisque 46 % ont moins de 4 pièces.

En effet, la recherche de logements plus grands en périphérie est compensée par le développement de logements plus petits dans les centres pour les petits ménages (jeunes, seniors...). Les communes hors attraction des villes bénéficient également de 1990 à 2018 d'un accroissement significatif du nombre de résidences principales : + 1,40 % par an contre + 0,37 % sur la période précédente. Avec 7 300 logements supplémentaires, ces territoires représentent 13 % de l'augmentation des résidences principales sur la période.

Figure 2 – Évolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales entre 1968 et 2018 selon le zonage en aires d'attraction des villes



Source : INSEE

2. Contexte communal : parc immobilier et évolution de la demande

A. Caractéristiques générales et évolution du parc 2008-2019

Les données 2019 font état de **1 842 logements** soit **471 logements de plus qu'en 2008**. Cette évolution concerne également les mutations du parc existant. Elle se répartit comme suit :

- +37% de logements en résidence principale (+203 logements)
- +33% de logements en résidence secondaire et logements occasionnels (+271 logements)
- Plus de 2 fois moins de logements vacants (-4 logements)

Le nombre de **résidences principales en 2019 est de 749 soit 40,7% du parc** alors que l'on compte **1 089 résidences secondaires soit 59,2% du parc**. La part de résidences secondaires est nettement supérieure au taux observé à l'échelle de l'ancien département de la Corse-du-Sud (39,9%), et s'apparente au taux des communes voisines et de l'intercommunalité.

Bien qu'élevée, la part des résidences secondaires à l'échelle de la commune a stagné **entre 2008 et 2019**.

La part élevée de résidences secondaires s'explique par la proximité géographique avec des pôles à vocation touristique, sa localisation littorale, par le cadre qu'offre le territoire de Pietrosella et le niveau élevé d'équipements et commerces.

Les nouvelles constructions se sont principalement réalisées sur le secteur littoral de la commune et sont réparties entre les différents lieux-dits. Les nouvelles constructions du secteur montagneux se sont édifiées autour du village de Pietrosella.

La commune est confrontée aux **problématiques posées par la forte représentation des résidences secondaires** : saisonnalité et **dimensionnement** des équipements, commerces et services, **circulation** difficile en saison estivale, habitat « isolé » qui ne participe pas à la vie de la commune...

Le taux de logements vacants est très faible à Pietrosella, et est en diminution depuis 2008. Il est bien inférieur à celui de l'intercommunalité et de l'ancien département de Corse du Sud (3,1% pour l'intercommunalité contre 2,7% pour la Corse du Sud).

Ce parc est caractérisé par **une part prédominante de « maisons » (68%)**, alors que les appartements représentent 31% du parc, en 2019. Toutefois, la prédominance de maisons tend à reculer avec la construction de plusieurs opérations de logements collectifs.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	1 371	100,0	1 425	100,0	1 842	100,0
Résidences principales	546	39,8	556	39,1	749	40,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	818	59,7	867	60,9	1 089	59,2
Logements vacants	7	0,5	1	0,1	3	0,2
<i>Maisons</i>	1 221	89,1	1 120	78,6	1 249	67,8
<i>Appartements</i>	113	8,3	261	18,3	563	30,6

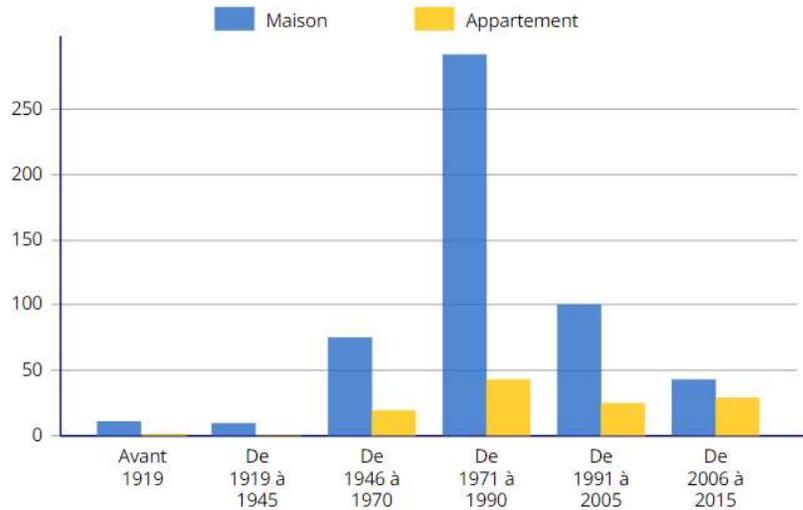
Source : INSEE

Logement	Pietrosella (2A228)	Albitreccia (2A008)	Grosseto-Prugna (2A130)	Coti-Chiavari (2A098)	CC de la Pieve de l'Ornano et du Taravo (200038958)	Corse-du-Sud (2A)
Nombre total de logements en 2019	1 842	1 701	4 236	1 203	14 508	122 005
Part des résidences principales en 2019, en %	40,7	45,8	38,4	28,5	41,6	57,4
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2019, en %	59,2	45,9	61,5	70,9	55,3	39,9
Part des logements vacants en 2019, en %	0,2	8,3	0,1	0,6	3,1	2,7
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2019, en %	60,7	69,7	66,8	83,2	69,9	56,1

Source : Insee, RP2019 exploitation principale en géographie au 01/01/2022

B. Ancienneté du parc

LOG G1 - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement



Source : INSEE

Près d'un tiers des résidences principales ont été construites après 1991, et plus de **80% après 1971**.

Le parc de logement de la commune est donc récent et témoigne d'une **attractivité relativement nouvelle**, tout particulièrement pour les maisons.

Seule une petite partie du parc nécessite donc des interventions pour l'amélioration énergétique.

C. Logements communaux et sociaux

La commune dispose de **9 logements communaux** et de 12 logements loués pour la gendarmerie.

Pietrosella possède également à ce jour **54 logements en accession sociale** portés par LOGIS CORSE au lieu-dit Valle d'Olmo – programme Solemare. Elle ne compte en revanche **aucun logement social** en location (selon l'INSEE, aucune personne n'était locataire d'un HLM en 2019).

La commune de Pietrosella souhaite mettre en place les outils fonciers pour promouvoir son projet de territoire. Elle est consciente de l'importance de la maîtrise foncière pour mener à bien ses objectifs. Elle mène donc une **politique de préemption urbaine** :

- ZAD à l'Isolella
- Veille sur le bâti vacant
- Valorisation des terrains communaux : Accelasca

La mairie cherche également à répondre aux demandes de jeunes qui souhaitent accéder à la propriété. Elle souhaite donc pouvoir proposer du **logement communal (lotissement communal)**. A ce titre, la commune a engagé plusieurs projets de logements sociaux ou communaux :

- 1 lot pour 16 logements communaux collectifs dans le lotissement Molinu d'Orzu (maîtrise foncière)
- 61 lots à bâtir dans le lotissement communal Punta Di Pinereddu à Acelasca (maîtrise foncière) dont 1 lot réservé à du logement collectif - BRS
- 1 lot pour 12 logements communaux collectifs à Calcina (maîtrise foncière)
- logements collectifs communaux ou sociaux réservés au lieu-dit Orziolo, programme Terra E Mare (en cours)
- 2 logements sociaux réservés au lieu-dit Casacce programme « les hauts de Petinello » (en cours)
- 5 logement sociaux réservés lieu-dit casacce - lotissement clos Vista d'Agosta (en cours)
- 6 logements collectifs réservés sur 2 programmes privés lieu-dit Casacce

- 10 logements sociaux lieu-dit Jean-Marc , programme Vadina

Sont également en projet 13 logements pour personnes âgées au lieu-dit Calcina, programme A Machja Fiureta (en cours).

Ainsi au total, la commune est engagée dans la production de 51 logements et va proposer 61 lots à bâtir

La commune n'est pas concernée par l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) et n'est pas couverte par un Plan Local de l'Habitat. La commune n'a donc pas d'obligation réglementaire en matière de construction de logements sociaux.

Le PLU constitue pour la commune, en complément de la candidature de « Petite Ville de Demain », une opportunité pour mettre en œuvre une politique du logement et une politique foncière.

D. Caractéristiques des occupants

La part des propriétaires/occupants de 60,7% est inférieure à celle de l'EPCI (69,9%). Bien que cela laisse une part pour le locatif de 29,1%, il est nécessaire d'accroître la diversité de l'offre en logements pour des publics différents et ainsi permettre une mobilité au sein de ce parc puisque l'ancienneté d'emménagement est près de 4 fois moindre chez les locataires. Cette mobilité est favorable au renouvellement des populations et notamment dans les catégories les plus jeunes. La politique communale à cet égard est essentielle.

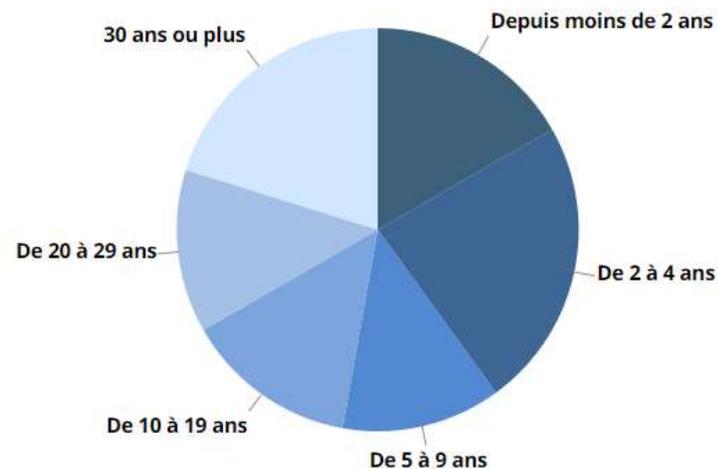
204 personnes sont logées à titre gratuit sur la commune, ce qui représente 10,2 % des résidences principales en 2019 contre 10,5% en 2008. Ce chiffre représente une part non négligeable. Cela peut montrer au-delà de la solidarité familiale un manque de logements pour accéder à la propriété d'une certaine catégorie de ménages.

On constate une part importante de ménages ayant emménagé récemment. **Près d'un tiers des ménages ont emménagé il y a moins de 4 ans, ce qui témoigne d'une forte attractivité de la commune.**

Près de la moitié des ménages ont emménagé à Pietrosella depuis 10 ans ou plus, preuve d'une population stabilisée soit grâce à des liens familiaux forts soit par des choix de vie de la part des arrivants.

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	546	100,0	556	100,0	749	100,0	1 859	14,9
Propriétaire	394	72,2	395	71,1	455	60,7	1 068	20,5
Locataire	95	17,3	114	20,4	218	29,1	587	5,4
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
Logé gratuitement	57	10,5	47	8,5	76	10,2	204	8,8

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019



Source : INSEE

La commune présente un profil où **le marché locatif peut être concurrencé par le tourisme. La taille et la typologie des logements proposés peut influencer ce facteur.** Compte tenu des revenus moyens, l'accès à la propriété est plus faible, d'autant plus que le coût du foncier est très élevé.

La commune peut rééquilibrer ce constat en proposant des lots ou logements communaux.

E. Caractéristiques des logements

La grande taille des logements en résidences principales montre une **certaine sous-occupation**. En effet, la taille moyenne des ménages en **2019 est de 2,48 occupants alors que la taille moyenne des logements est de 4,2 pièces**.

Globalement la taille des logements est peu adaptée à la taille moyenne des ménages, ces derniers sont de petites tailles et certaines personnes vivent seules notamment les plus âgés d'entre eux. La tendance nationale fait valoir une place croissante des familles monoparentales dont les ressources et les besoins sont spécifiques.

L'héritage de ces logements en résidence principale est problématique, ceux-ci deviennent soit des résidences secondaires soit des logements vacants si le logement est vétuste ou en indivision.



Logements collectifs



Logements individuels

Souvent, les résidences secondaires sont occupées régulièrement par leurs propriétaires, ce qui ne permet pas leur mise sur le marché locatif. Quant à la mise en vente des maisons sous-occupées, l'attachement affectif ou encore les indivisions limitent cette option.

La division de maison de grande taille en plusieurs appartements peut être un compromis à envisager.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces	
				logement	personnel
Ensemble	749	100,0	1 859	4,2	
Depuis moins de 2 ans	125	16,7	327	3,4	
De 2 à 4 ans	175	23,3	484	3,9	
De 5 à 9 ans	96	12,8	236	4,0	
10 ans ou plus	354	47,2	812	4,7	

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2019. Source : INSEE

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	546	100,0	556	100,0	749	100,0
1 pièce	26	4,7	12	2,2	15	2,0
2 pièces	35	6,5	47	8,4	73	9,7
3 pièces	109	20,0	105	18,9	181	24,1
4 pièces	136	24,9	145	26,0	204	27,3
5 pièces ou plus	239	43,9	248	44,6	276	36,9

Source : INSEE

F. Foncier public

a. Baux emphytéotiques

La commune compte **85 baux emphytéotiques sur le secteur du Ruppione** entre la route départementale et la mer et 51 à Accelasca. Aujourd'hui, la commune est sortie de l'indivision pour les terrains visés par les baux emphytéotiques ce qui n'est pas le cas entre les communes de Quasquara et d'Albitreccia.

Les baux emphytéotiques ne génèrent pas de problématique particulière hormis lors de la revente entre les vendeurs et les acheteurs. Ces baux ont favorisé l'urbanisation du rivage dans les années 1970-1980.

b. Un dispositif de maîtrise foncière innovant : le Bail Réel Solidaire (BRS)

Créé grâce à la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) de 2014 le BRS est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti. Cela permet ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à **titre de résidence principale**. Il se décline en deux volets le locatif et l'acquisitif. Il y a donc plusieurs possibilités :

- Une location simple,
- Une accession à la propriété dans un bien préexistant ou en cours de construction par l'OFS
- Une accession à la propriété avec construction du bien par le preneur à bail sur un terrain dans un lotissement.

Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. Le patrimoine foncier de l'OFS est financé par la redevance perçue (loyer) ou par des dispositifs de prêt longue durée.

En Février 2022 la commune de Pietrosella s'est saisie par délibération de ce dispositif. En effet la commune est parmi les plus chère de l'île avec un prix par m² de 6134 €/m² pour les maisons et d'environ 4824 € pour les appartements. Son parc immobilier est également dominé par la résidence secondaire (près de 60 % en 2019).

Le dispositif BRS permet d'une part de lutter contre le logement secondaire car réservant les biens conventionnés à la résidence principale. D'autre part, elle permettrait à une population avec de plus faibles revenus notamment les plus jeunes de s'installer sur la commune.

Les logements communaux peuvent passer en dispositif BRS une fois les statuts déposés. D'autres logements sont en cours de construction ce qui laisse un important potentiel pour le patrimoine du futur OFS. Dans les futures années le dispositif sera une composante essentielle de la politique foncière ambitieuse de la commune.

	Prix du marché	Prix en BRS
Logement	3 pièces	3 pièces
Surface habitable	75 m ²	75 m ²
Prix TTC	450 000	315 000
Réduction prix		-30%
Apport	45 000	30 000
Mensualité crédit	1 800	1 200
Redevance mensuelle		90
Coût total mensuel	1 800	1 290

BRS et l'OFS

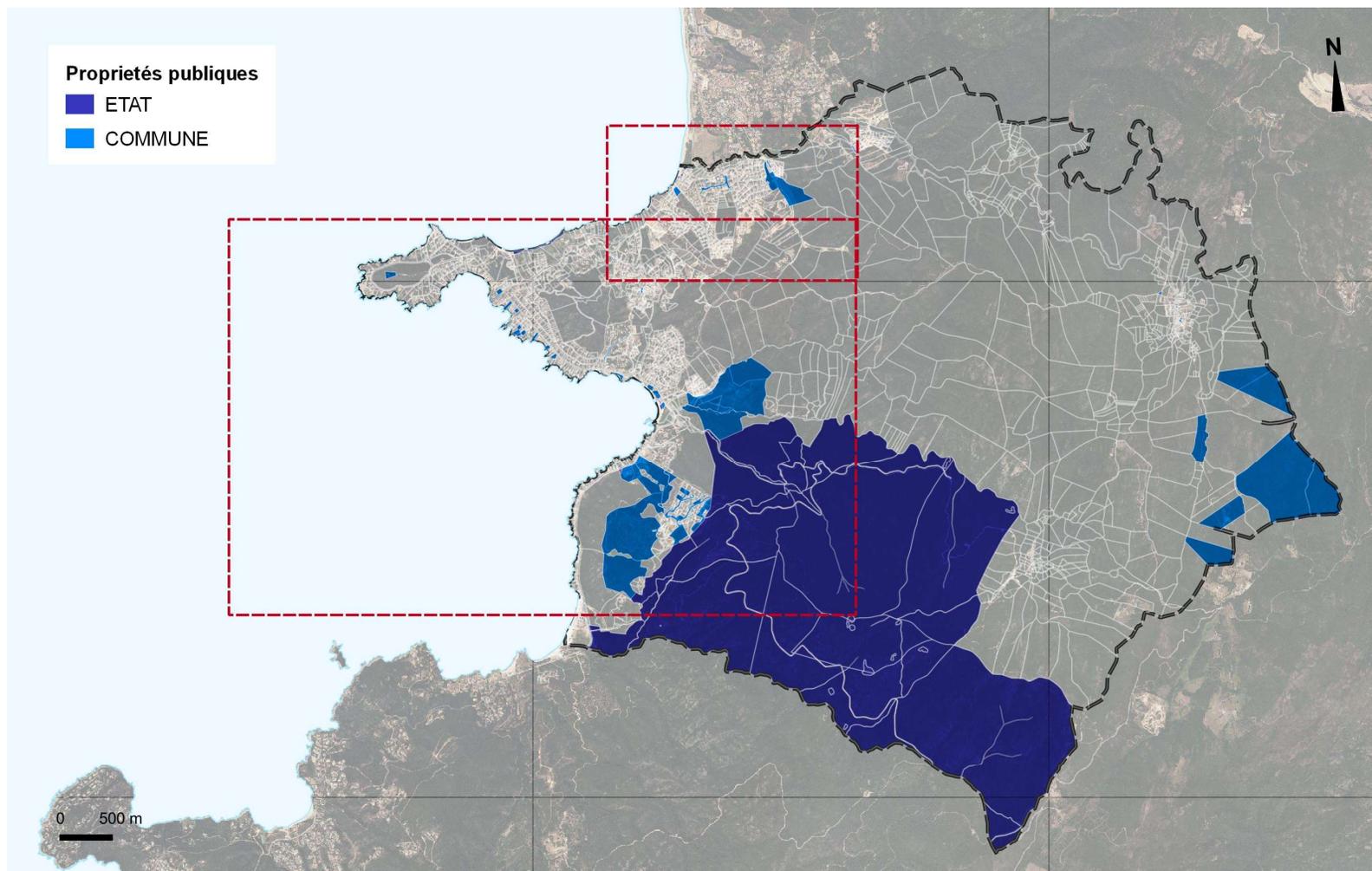
Nouveaux outils à disposition des collectivités pour garantir la pérennité sur une longue période d'un parc d'accession sociale à la propriété

La ministre du Logement et de l'Habitat durable a présenté en Conseil des ministres, le 19 juillet 2016, une ordonnance relative au bail réel solidaire. Prise sur le fondement de l'article 94 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, elle crée un nouveau type de bail dédié à l'activité des organismes de foncier solidaire (OFS). Ces derniers ont été introduits dans le code de l'urbanisme par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). Ils constituent des organismes à but lucratif avec pour objectifs d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, afin de constituer un parc pérenne d'accession à la propriété ou à la location de ménages modestes.

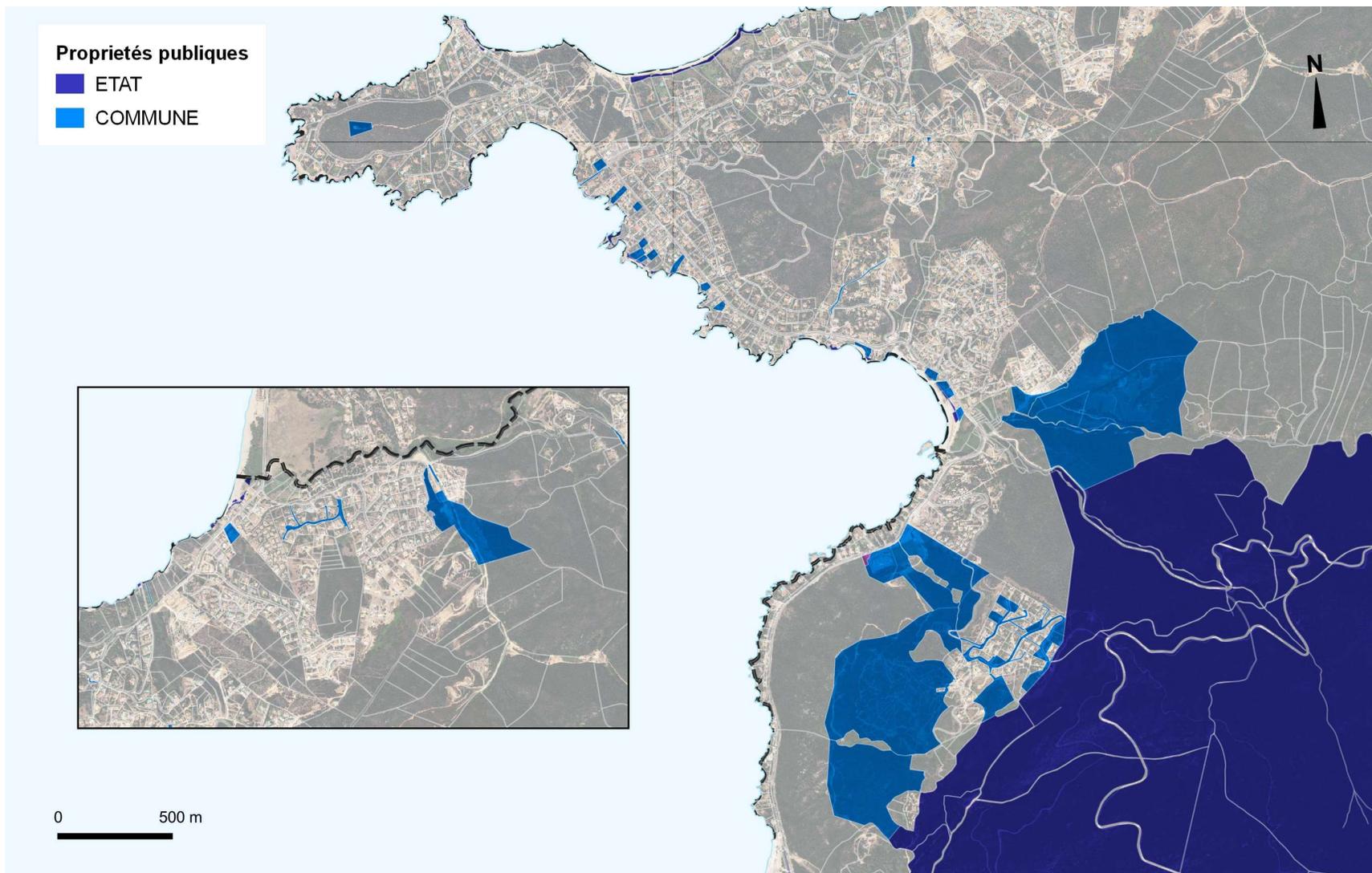
Pour atteindre ces objectifs, le bail réel solidaire (BRS) permet une dissociation sur la très longue durée entre le foncier et le bâti. **Ce bail s'adresse uniquement aux ménages modestes, sous plafond de ressources**, qui louent du foncier, contre une redevance modique, à un OFS, pour y faire construire un logement. Il s'agit donc d'un nouvel outil, complémentaire au bail réel immobilier, qui a fait l'objet d'un décret publié le 27 juin dernier, destiné, quant à lui, au logement intermédiaire.

Le bail réel solidaire est porteur d'une innovation juridique concernant le renouvellement de la durée du bail à chaque cession des droits réels, attachés au bâti, sous réserve que le nouvel acquéreur remplisse les conditions de ressources. Ce renouvellement du bail permet de contrer l'effet de baisse de la valeur du bâti à mesure que l'on approche de la fin du bail, comme dans un bail classique dont la durée ne peut être prolongée. Avec le bail réel solidaire, le propriétaire du bâti voit la valeur de ses droits maintenue dans le temps. **Cela offre donc aux ménages modestes le moyen de se constituer un patrimoine immobilier.** En contrepartie de l'effort consenti par l'OFS sur la redevance du foncier, la valeur de revente du bâti est plafonnée, condition pour permettre à un nouveau ménage modeste de se porter acquéreur.

c. Carte des propriétés communales



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, BDTOPO2021 - IGN©, Urba Corse, 2022



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, BDTOP02021 - IGN©, Urba Corse, 2022

G. Localisation des logements vacants

Formes urbaines et logements vacants

Formes urbaines

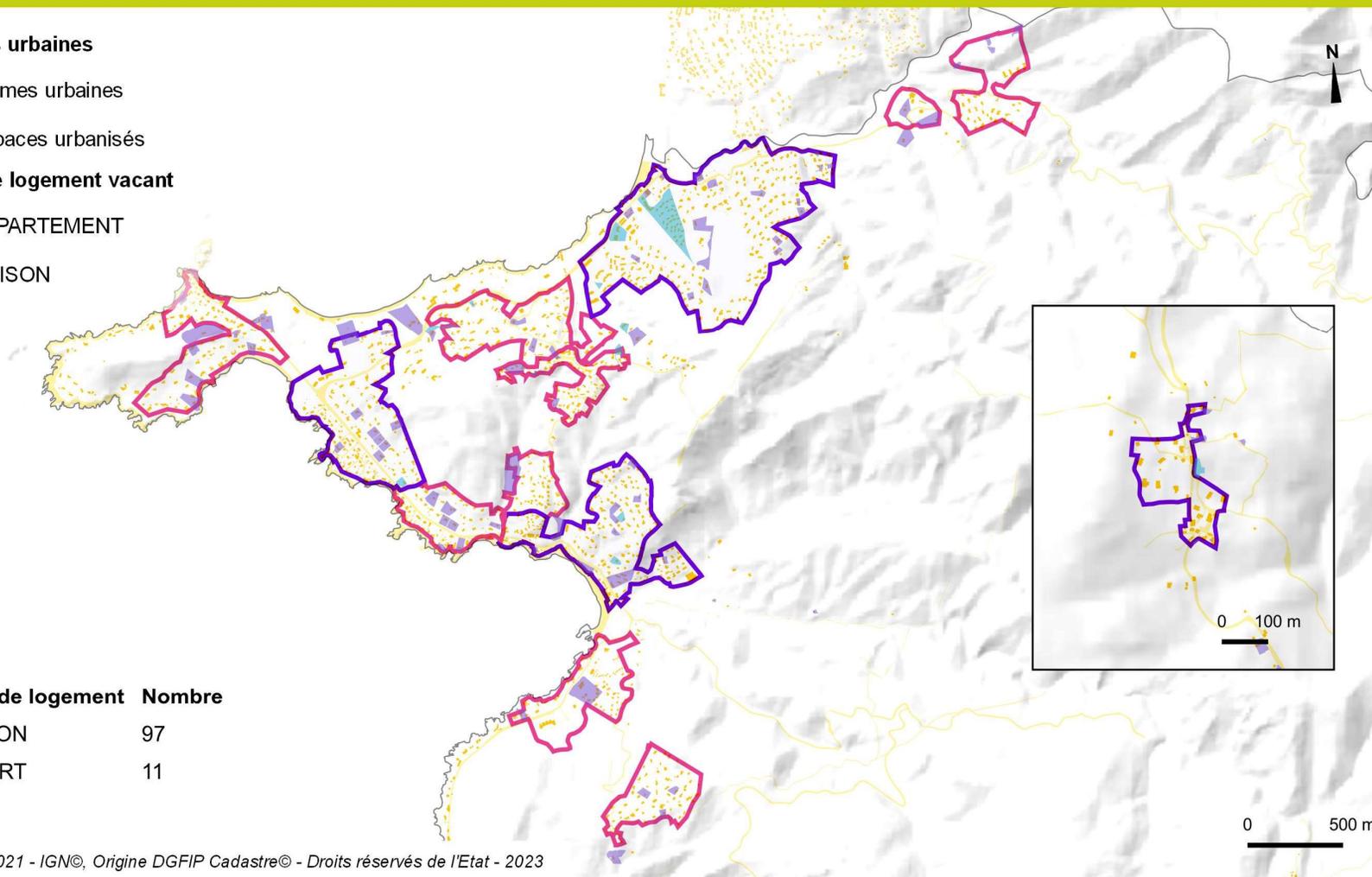
 Formes urbaines

 Espaces urbanisés

Type de logement vacant

 APPARTEMENT

 MAISON



Type de logement Nombre

MAISON 97

APPART 11

BTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2023

H. Localisation des résidences secondaires

Formes urbaines et résidences secondaires

Formes urbaines

 Formes urbaines

 Espaces urbanisés

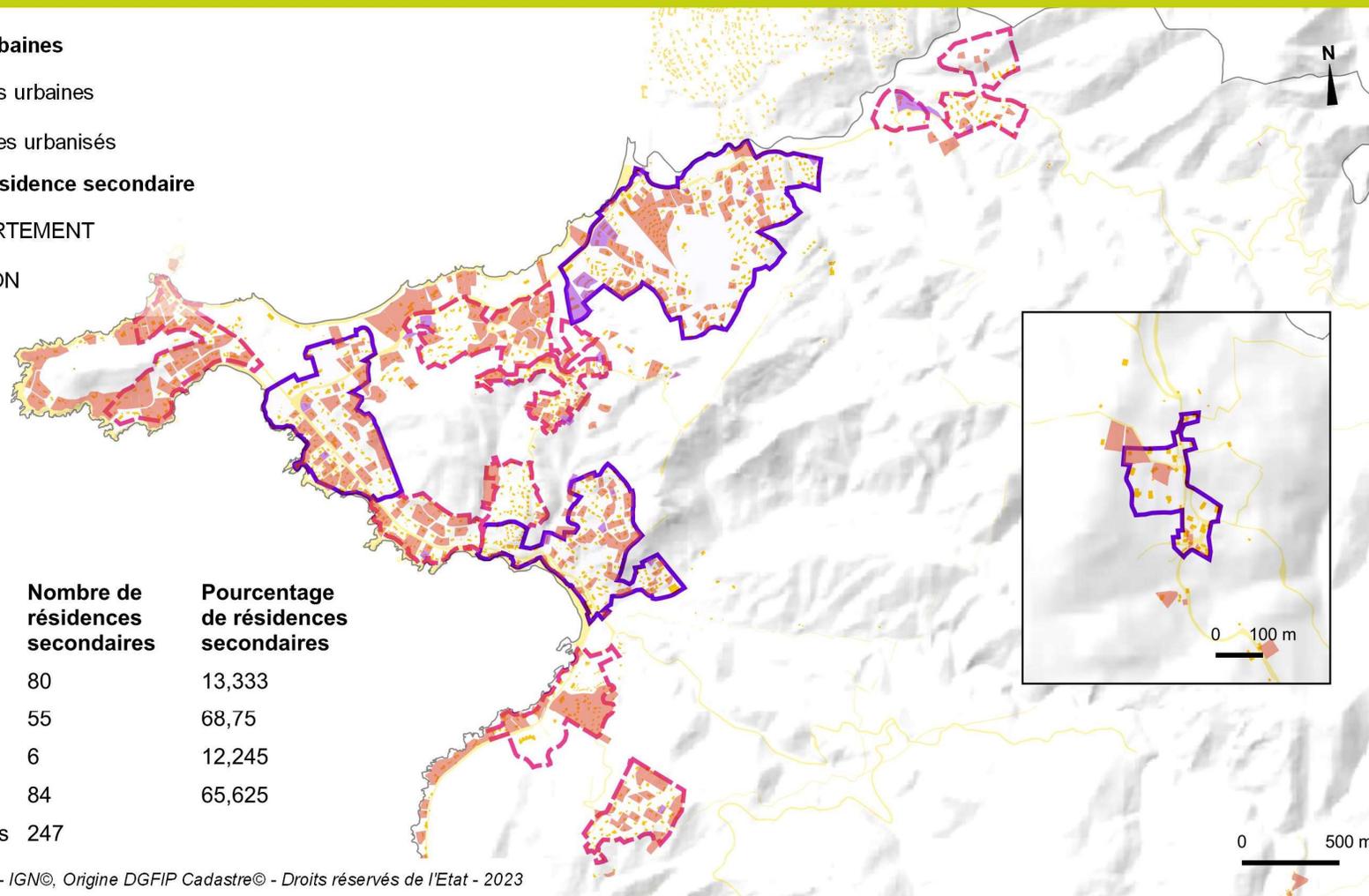
Type de résidence secondaire

 APPARTEMENT

 MAISON

Secteur	Nombre de résidences secondaires	Pourcentage de résidences secondaires
Sorbella	80	13,333
Ruppione	55	68,75
Pietrosella	6	12,245
Isolella	84	65,625
Hors villages	247	

BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2023



I. Demandes d'urbanisme et évolution de la construction des 10 dernières années

a. Données communales

Entre 2012 et 2022 :

- **520 permis de construire ont été délivrés** (pour 642 demandes),
- **239 déclarations préalables de travaux** ont été délivrées (pour 305 déposées)
- **23 permis d'aménager** ont été délivrés (pour 29 instruits).

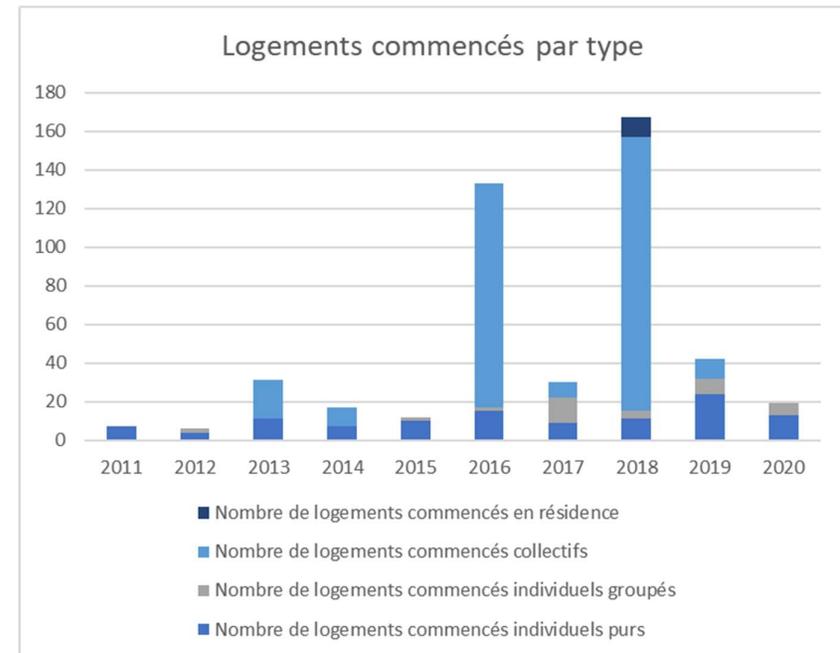
Parmi toutes ces autorisations qui couvrent xxx ha de foncier, xx ha présentent une artificialisation avérée.

(Cf. Carte actualisée et carte de la consommation foncière)

b. Données Sitadel2

Année	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements commencés
2011	7	0	0	0	7
2012	4	2	0	0	6
2013	11	0	20	0	31
2014	7	0	10	0	17
2015	10	2	0	0	12
2016	15	2	116	0	133
2017	9	13	8	0	30
2018	11	4	142	10	167
2019	24	8	10	0	42
2020	13	6	0	0	19

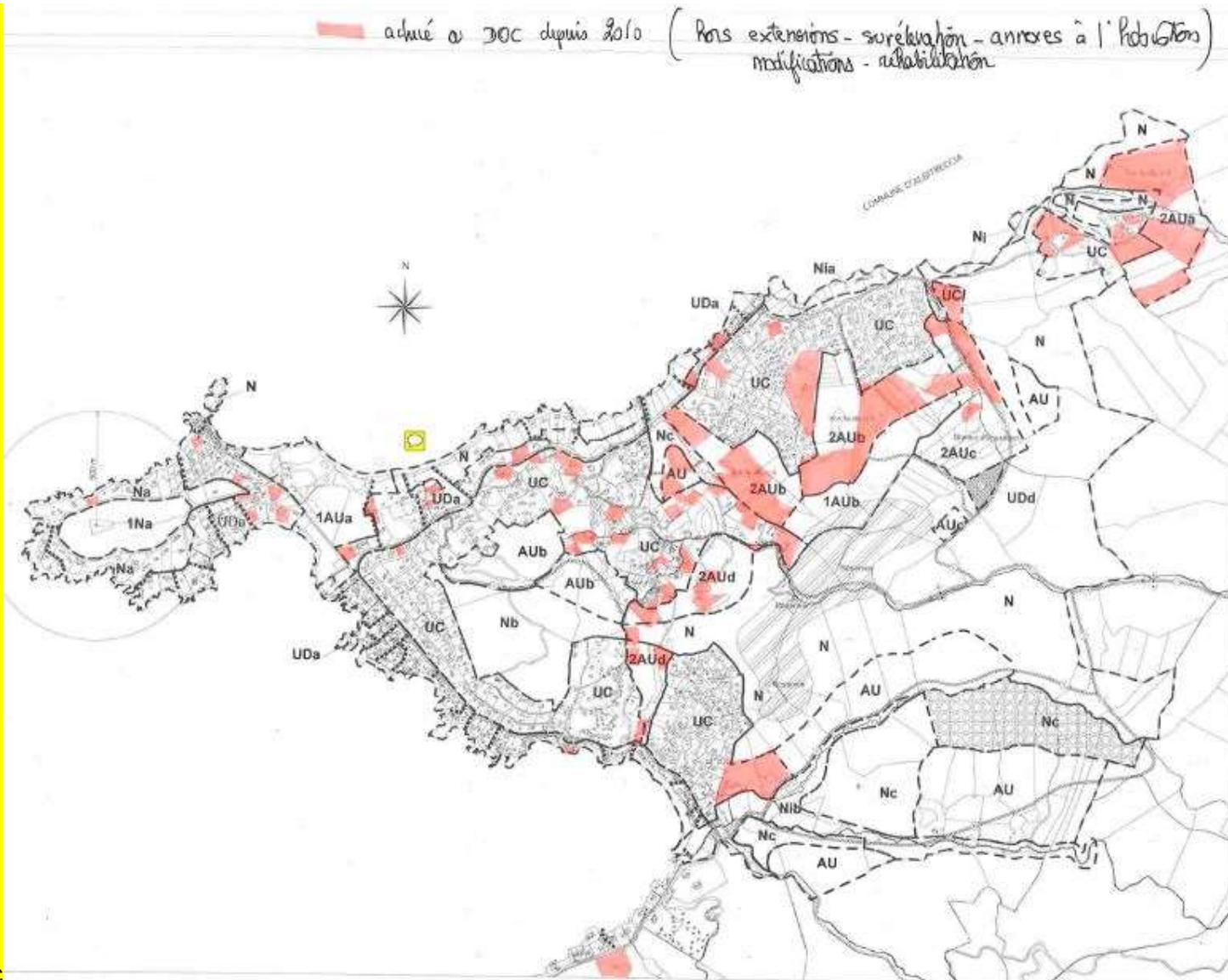
Entre 2011 et 2020, le nombre d'autorisations de construire a évolué en dents de scie. En 2016 et 2018, le nombre de logements commencés atteint est respectivement de 133 et 167 logements, soit un nombre beaucoup plus élevé que celui constaté globalement sur les 10 dernières années. Ceci s'explique par la construction de grandes opérations d'habitat collectif. En effet, parmi les logements commencés en 2016 et 2018, 258 sont en logements collectifs, alors qu'au total 306 logements collectifs ont été commencés ces 10 dernières années. **La production de logement collectif en 2016 et 2018 représente donc 84% de la production des 10 dernières années.**



Source : Sitadel2. Réalisation : Urba Corse



Photo : Urba Corse / Hypha Conception



CARTE PC

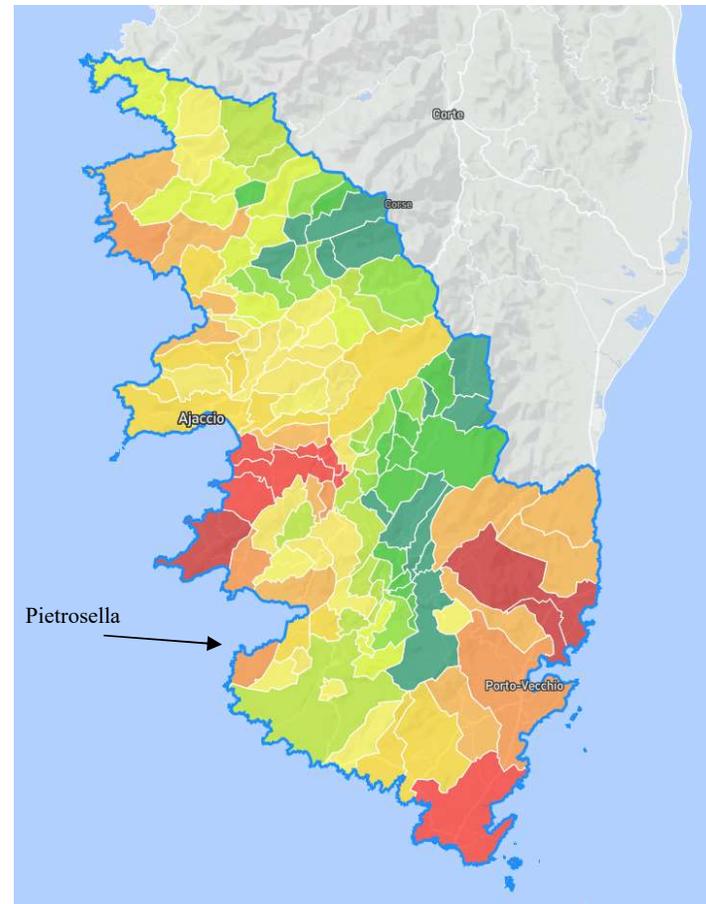
J. Etat du marché foncier et immobilier

Source : Meilleurs agents [en ligne], disponible sur <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/cargese-20130/> [consulté le 21/07/2022]

Le site “Meilleurs agents” indique que la commune de Pietrosella possède des prix immobiliers parmi les plus chers du département. Sans être parvenu au niveau des prix de la ville centre d’Ajaccio, le marché communal atteint toutefois les prix de sa première couronne, impacté par le fort attrait de la capitale régionale et le cadre de vie dans lequel il s’inscrit.

La base de données de l’Etat « Demande de valeur foncière » permet de visualiser les transactions et les prix des biens.

De janvier 2017 à Décembre 2021, 500 ventes ont été enregistrées avec un pic sur l’année 2019.



. Estimation du prix moyen de l’immobilier par commune en Corse du Sud au 21 Juillet 2022

Source : Meilleurs agents [en ligne], disponible sur <https://www.meilleursagents.com> ,[consulté le 21/07/2022]

• Concernant les biens fonciers et immobiliers bâtis



Localisation des ventes

Moyennes des ventes recensée (hors vente groupées)

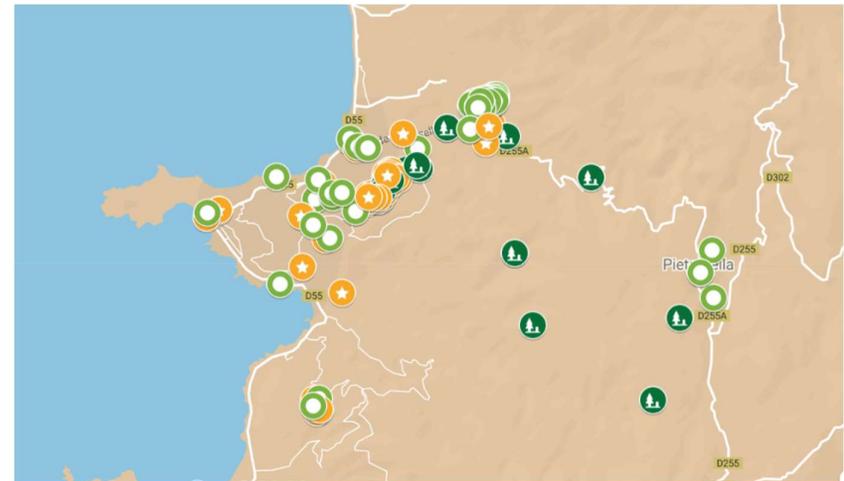
Afin de ne pas fausser les valeurs nous retirons les ventes groupées qui sont majoritairement des ventes concernant de grands espaces agricoles et qui sont donc sur un marché à part.

La carte montre une prédominance des ventes sur la zone littorale jusqu'à la pointe de l'Isolella au détriment des espaces intérieurs.

	Nombre mutation	valeurs foncières	prix m ²	Superficies	nombre de pièces principales
2017	40	481 284 €	4 986 €	97	4
Appartement	17	233 459 €	4 727 €	49	2
VEFA	11	233 273 €	4 874 €	47	2
Vente	6	233 800 €	4 459 €	51	2
Maison	23	664 460 €	5 177 €	133	5
Vente	23	664 460 €	5 177 €	133	5
2018	54	373 479 €	5 122 €	71	3
Appartement	37	257 973 €	4 825 €	54	2
VEFA	25	277 724 €	4 900 €	57	3
Vente	12	216 825 €	4 668 €	47	2
Maison	17	624 875 €	5 769 €	107	4
Vente	17	624 875 €	5 769 €	107	4
2019	36	470 914 €	5 603 €	78	3
Appartement	22	234 451 €	4 766 €	51	2
VEFA	7	324 784 €	4 874 €	68	3
Vente	15	192 295 €	4 715 €	42	2
Maison	14	842 498 €	6 919 €	122	4
Echange	1	859 550 €	5 241 €	164	5
Vente	13	841 186 €	7 048 €	119	4
2020	31	652 815 €	6 735 €	101	4
Appartement	10	270 930 €	5 592 €	54	3
VEFA	3	251 667 €	4 641 €	56	2
Vente	7	279 186 €	5 999 €	53	3
Local industriel, commercial ou assimilé	1	80 000 €	667 €	120	0
Vente	1	80 000 €	667 €	120	0
Maison	20	872 398 €	7 611 €	124	4
Vente	20	872 398 €	7 611 €	124	4
2021	30	488 499 €	4 965 €	99	4
Appartement	15	295 453 €	4 615 €	65	3
VEFA	3	398 333 € NC		70	2
Vente	12	269 733 €	4 615 €	64	3
Maison	15	681 545 €	5 314 €	131	5
Vente	15	681 545 €	5 314 €	131	5
Moyenne sur 5 ans	191	477 824 €	5 482 €	87	3

- Concernant les biens fonciers et immobiliers non bâtis

	Nombre de mutation	Valeur foncière	Prix/m ²	Superficie
2017	19	514878	120	17538
Bois	1	22500	0,11	198274
Terrain à bâtir	7	351286	210	3332
Terres	11	663745	73	10147
2018	25	241624	139	26746
Bois	10	151910	107	58822
Terrain à bâtir	8	250000	225	1107
Terres	7	360213	87	10223
2019	77	190524	166	14386
Bois	4	108704	57	251091
Terrain à bâtir	39	218835	184	1313
Terres	34	167676	157	1534
2020	40	292709	188	6362
Bois	7	267857	254	17717
Terrain à bâtir	5	267800	220	1590
Terres	28	303370	166	4376
2021	9	355564	201	2803
Bois	1	85000	64	1332
Terrain à bâtir	4	414370	356	1125
Terrain d'agrément	2	170298	60	3432
Terres	2	558500	102	6268
Moyenne sur 5 ans	170	267071	164	14055



Localisation des ventes

-  terres
-  Terrain à bâtir
-  bois
-  Terrain d'agrément

Afin de ne pas fausser les valeurs nous retirons les ventes groupées qui sont majoritairement des ventes avec des bâtis à usages agricoles.

La localisation des ventes montre une forte concentration des ventes de terrains à bâtir et de terres à vocation agricole sur la partie littorale de la commune.

Ces données, analysées sur l'ensemble de la commune, mettent en évidence :

- Pour les maisons : **un prix de vente moyen d'environ 735 000 € euros pour une surface moyenne d'environ 123 m²**. Le prix par m² de surface bâtie est de 6134 €/m². La majorité des ventes ont lieu dans la zone littorale en prolongement des zones déjà bâties.
- Pour les appartements : un **prix de vente au m² moyen d'environ 4824 €** pour une **surface moyenne de 51 m² et une typologie de T2 dominante**. On rescence 50 vente d'appartement en VEFA sur la période, preuve de l'attractivité de la commune. Cependant nous pouvons interroger la destination des biens vendus (tourisme ou résidence principale).
- **Pour les terrains à bâtir : un prix de vente moyen est en constante augmentation depuis 2017** atteignant une moyenne 356 €/m² en 2021 pour une surface moyenne de 1521 m². On notera que les biens vendus sont situés en périphérie des zones bâties préexistantes et non dans les dents creuses. Une tension avec le foncier agricole peut être supposée.

Comme pour la plus part des communes, les prix connaissent une augmentation indépendamment des typologies de biens. Le phénomène est d'autant plus marqué à Pietrosella de par sa proximité avec le pôle urbain d'Ajaccio.

ENJEUX

Question foncière

Rééquilibrer la proportion de résidences secondaires / résidences principales

Proposer une offre en logements diversifiée

Adapter l'offre à la demande locale tant dans le locatif que dans l'accession à la propriété

Maintenir l'accessibilité en termes de prix de l'immobilier pour des ménages plus modestes

VI.OCCUPATION DES SOLS ET ANALYSE URBAINE

1. Caractérisation des espaces urbanisés

1. Méthodes, définitions et rappel du contexte de la loi littoral

A. Contexte réglementaire et identification des formes urbaines

Les formes urbaines permettent de déterminer les entités bâties à partir desquelles le projet urbain peut envisager des extensions si elles se justifient au regard des besoins identifiés.

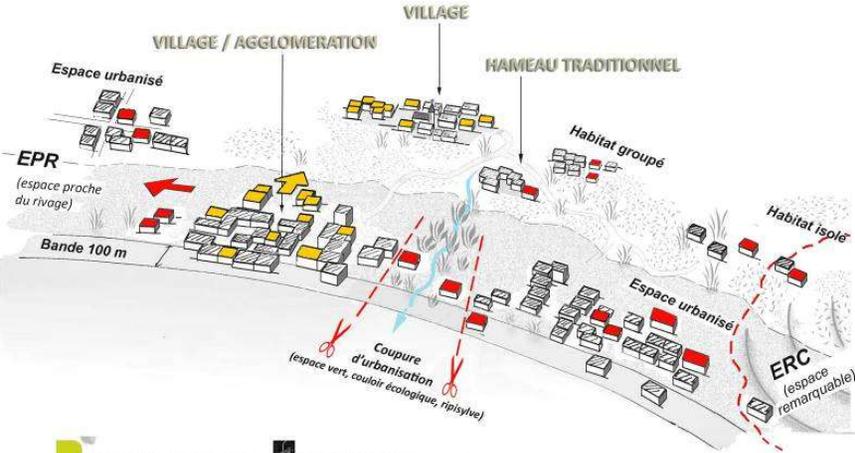
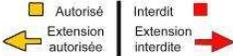
Dans le cadre de la loi littoral, ces extensions ne peuvent se réaliser qu'à partir :

- des agglomérations
- des villages existants.

• Rappel des modalités d'urbanisation de la loi littoral mises à jour de la loi ELAN

LOI LITTORAL . CAS N°1 : EN L'ABSENCE DE MISE A JOUR DU PADDUC et/ou DU SCOT VIS à VIS DE LA LOI ELAN

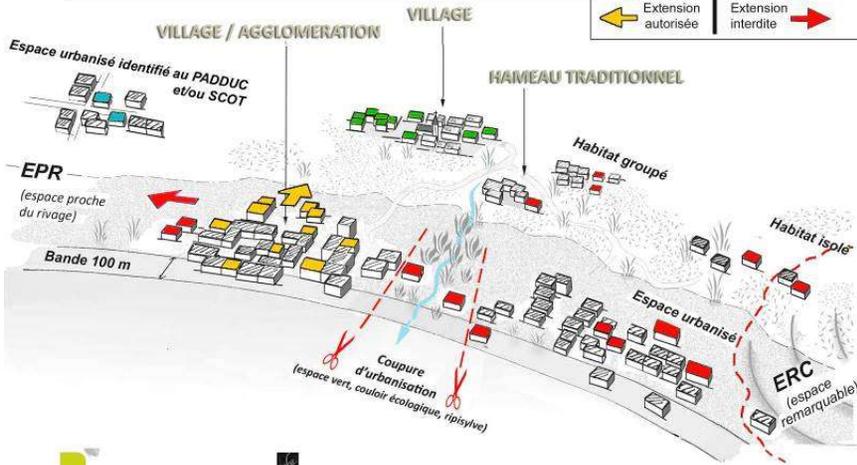
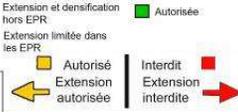
EPR (espace proche du rivage): ligne de crête, route, lien visuel, ...
ERC (espace naturel sensible)



Odile MERELO URBANISTE-GEOPHRE
MARIE HELENE STEFANAGGI Paysagiste DPLG

LOI LITTORAL . CAS N°2 : APPLICATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN PAR LE PADDUC et/ou LE SCOT

EPR (espace proche du rivage): ligne de crête, route, lien visuel, ...
ERC (espace naturel sensible)



Odile MERELO URBANISTE-GEOPHRE
MARIE HELENE STEFANAGGI Paysagiste DPLG

Lorsqu'il s'agit d'un hameau ou encore d'un espace urbanisé, **les extensions sont strictement interdites.**

Les agglomérations et villages situés dans les EPR doivent « privilégier une urbanisation en profondeur, perpendiculaire au rivage et à l'arrière de l'urbanisation existante, lorsque la morphologie et les enjeux d'intégration dans le grand paysage le permettent ».

Désormais, avec les nouvelles dispositions de la loi ELAN, les secteurs déjà urbanisés (SDU) situés dans les EPR ne pourront plus faire l'objet d'une densification. A l'inverse ; les **SDU hors EPR** pourront l'être uniquement à partir du moment où ils ont été localisés par le PADDUC ou le SCOT. Le PLU pourra ensuite les délimiter à son échelle.

En absence de cette localisation, le PLU ne peut se substituer à cette identification.

Le PADDUC pourra également en dehors des EPR décider des critères qui permettront à certaines communes soumises simultanément aux lois « littoral » et « montagne », de bénéficier des dispositions de la loi montagne pour localiser les zones d'urbanisation. En absence de ces critères dans le PADDUC, le PLU ne peut anticiper ces dispositions.

Le PADDUC a proposé une méthodologie d'analyse afin de procéder à l'identification (et non la localisation) des formes urbaines notamment les agglomérations, les villages, les secteurs déjà urbanisés (SDU) ; elle est essentielle à la solidité juridique des documents d'urbanisme.

Afin d'apporter tous les éléments de compréhension à l'analyse des formes urbaines, le présent rapport approfondira les éléments suivants :

- la morphologie et fonctionnement
- le bâti
- les caractéristiques du foncier
- les densités
- la localisation des services, commerces, espaces publics...

B. Rappel des étapes de principe pour justifier l'ouverture à l'urbanisation

METHODOLOGIE - DEFINITIONS

Gisement foncier : il résulte des espaces résiduels et des extensions du document d'urbanisme.

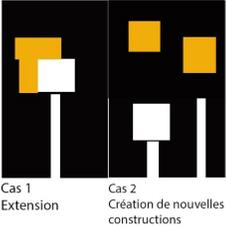
Espace résiduel : surface disponible au sein d'une forme urbaine identifiée pouvant être construite ou maintenu en espaces libres

Durété foncière : la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaire (personne physique, morale, publique...), à la complexité des partages de droit de propriété (indivision, recherche d'héritier...)

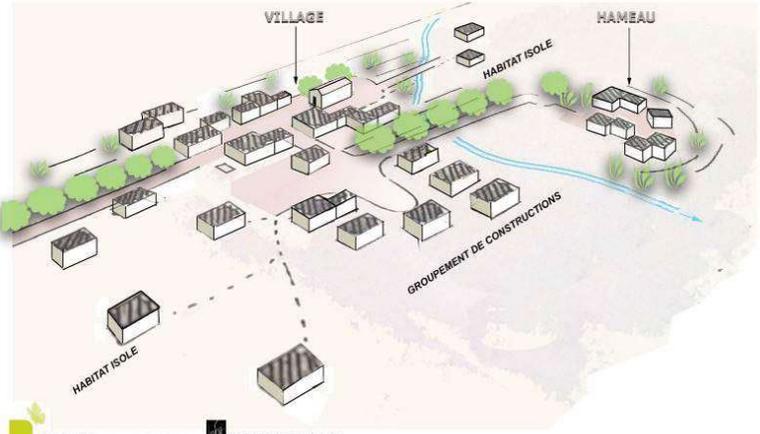
Rétention foncière : la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché foncier local.

Une fois les formes urbaines identifiées, le projet doit d'abord étudier la **capacité de densification**, intensification des formes urbaines avant même d'envisager une extension spatiale de l'urbanisation qui de surcroît doit être limitée dans les espaces proches du rivage. **La capacité de densification est issue des surfaces résiduelles existantes dans la limite de la forme urbaine.** Il s'agit aussi bien de :

- Parcelles entièrement nues
- « Fond de jardin » c'est-à-dire des parcelles bâties ayant un potentiel spatial pour d'autres constructions sous forme d'extension ou de nouveaux volumes.

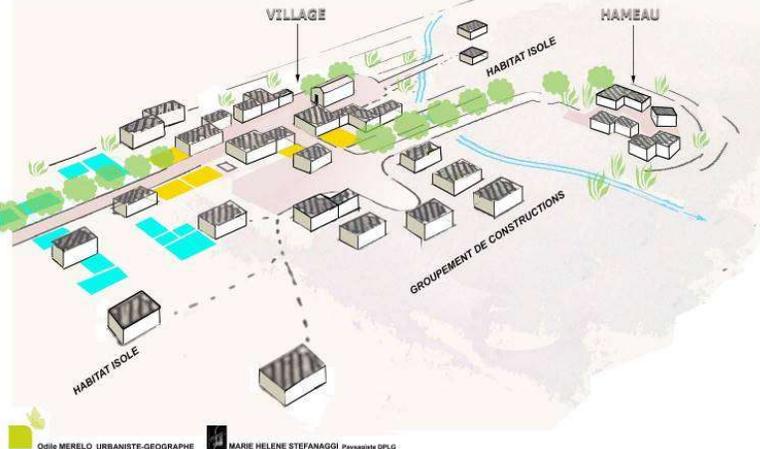


1. ETAT DES LIEUX: Forme urbaine



2. ETAPE D'ANALYSE DES CAPACITES DU PROJET

- Densification/ structuration
- Extension (si insuffisance du foncier résiduel)



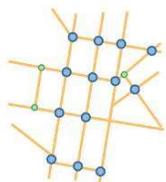
2. Pietrosella au sein de la Rive Sud

Principaux schémas urbains en Corse : espaces publics/privés, densités et rapport voirie/bâtiments



Schéma urbain
ville moderne

Espace public



Tissu urbain en résille (filet), plan en damier
Intersections à **4 directions** : très fort maillage du réseau et îlots de grande taille en disposition .
Bâtiments mitoyens présentant les plus fortes densités bâties et résidentielles. Cette disposition des bâtiments dessine l'espace public.

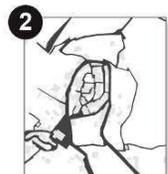
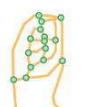


Schéma urbain
villageois

Espace public

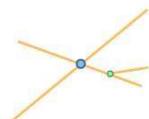


Tissu urbain en résille (filet)
Intersections à **3 directions** : Très fort maillage du réseau et taille des îlots hétérogènes, de très petite taille à taille moyenne. Bâtiment mitoyens, on devine l'espace public mais moins que dans le schéma n°1



Schéma urbain
villageois / hameau

Espace public



Tissu urbain linéaire
Maillage très faible mais bâtiments mitoyens organisés par rapport au réseau viaire.

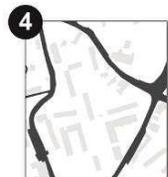


Schéma urbain
Grands ensembles

Peu d'espace public



Tissu urbain en résille mais formant de très grands îlots.
Maillage existant mais faible. La disposition des bâtiments ne respecte pas la forme du réseau viaire.
Présence de voirie privée permettant la desserte des bâtiments sur un modèle à la fois maillé et en cul-de-sac.

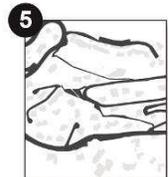
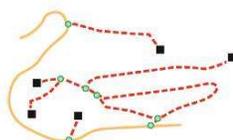
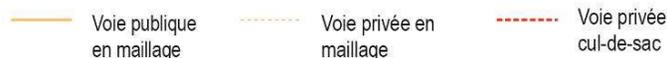


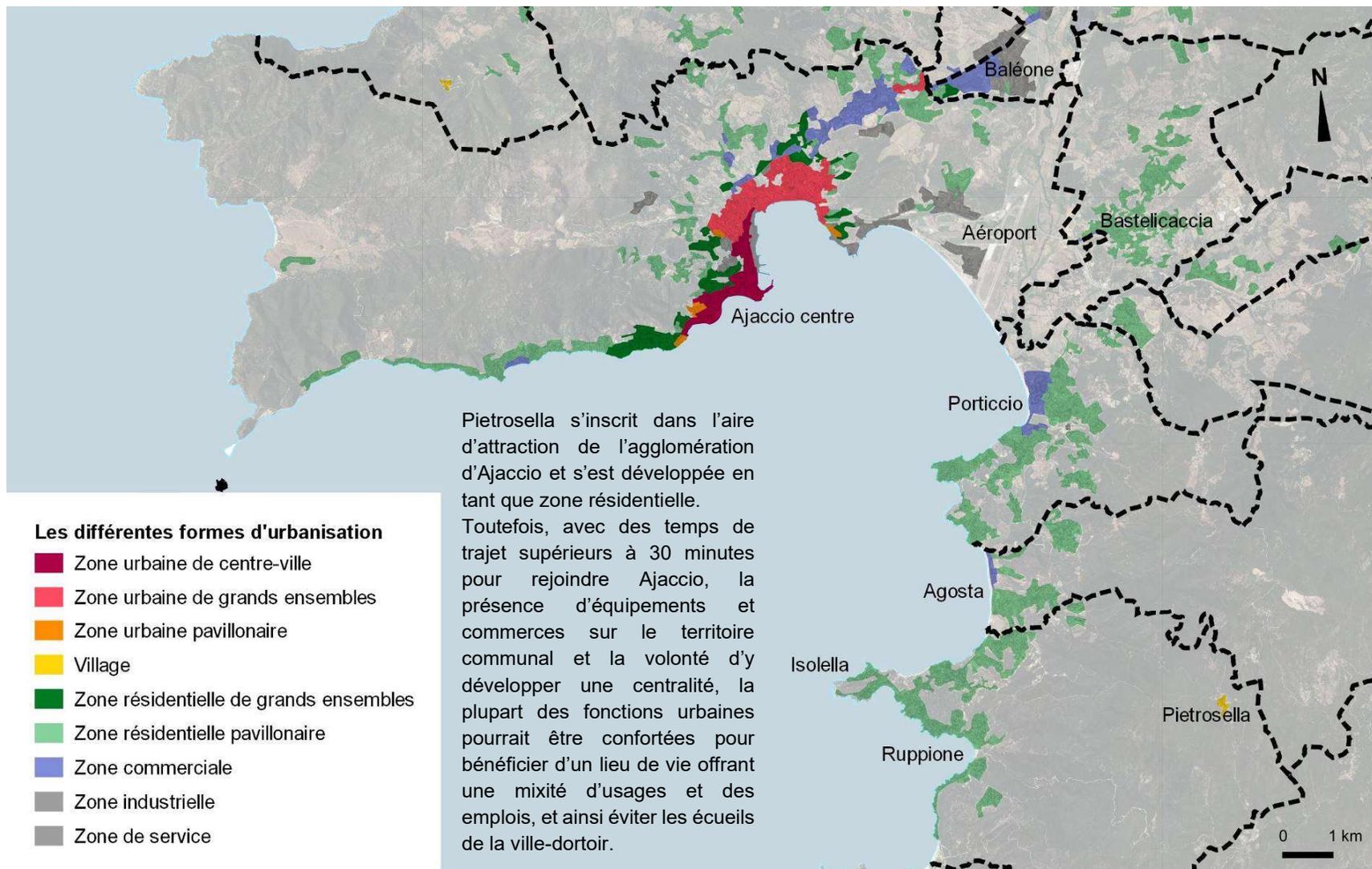
Schéma urbain
Maison individuelle

Aucun espace public



Tissu urbain en système arborescent (ou en Y) et en système bouclé.
Maillage inexistant car réseau en «cul-de-sac»
La disposition des bâtiments comme dans le cas n°4 ne respecte pas la forme du réseau viaire.





Sources : ORTHOHR2021, BDTOPO2021 - IGN©, Urba Corse, 2022

3. Identification des formes urbaines

▪ Evolution du tissu urbain

Dans l'ensemble, le bâti de Pietrosella est relativement récent. Les premières constructions sont apparues vers le milieu du XIXe siècle, du fait de la pression démographique qui a touché la Corse (et de nombreux milieux ruraux en milieu méditerranéen).

Les premiers habitants s'installent principalement à Pietrosella, Sant'Amanza, Cruciata, Fuculina et Accelasca, mais construisent également dans le maquis de manière localisée des « caseddi », maisons rurales traditionnelles. Pendant la Seconde Guerre Mondiale, en 1943, plusieurs incendies démarrés par l'armée allemande se propagent dans le maquis, détruisant habitations et cultures sur leur passage. Le hameau de Fuculina est notamment incendié.

Dans les années 1950, Pietrosella reste très peu urbanisée. Les habitations se situent principalement dans le village de Pietrosella, Accelasca, Cruciata et Isolella le long de l'anse Sainte Barbe. Le long du littoral, de l'anse Sainte Barbe à Vignale et vers Albitreccia, de nombreuses terres sont encore cultivées (photos anciennes). Il en est de même à Cruciata et au village de Pietrosella.

Dans l'arrière-pays, en moyenne montagne, la déprise agricole des décennies précédentes est visible : on retrouve par endroits d'anciennes terrasses agricoles abandonnées et reconquises par la végétation. Pietrosella s'est fortement urbanisée entre les années 1950 et 1980. Cette urbanisation a eu lieu presque exclusivement sur le littoral, rendu accessible par la RD55 et à proximité du pôle urbain ajaccien.

L'urbanisation continue entre 1980 et 2000. Les nouvelles constructions se situent principalement à Agnarellu, Petinello, Isolella et Castello Rosso, et de manière générale dans les quartiers proches du littoral stimulée par

l'attractivité croissante de la Corse comme destination balnéaire. Le paysage bâti reflète la tendance nationale qui promeut le pavillon comme modèle privilégié d'habitat. Le rythme de construction a ralenti avant de connaître un regain d'activité ces dernières années notamment sous les effets du PLU en vigueur. La dynamique de construction est visible dans le paysage : de nombreux chantiers sont en cours et se sont diversifiés faisant apparaître des ensembles de logements collectifs avec des résidences d'habitat individuel.

▪ Analyse de la morphologie urbaine

L'urbanisation de Pietrosella étant récente, celle-ci ne possède pas véritablement de cœur ancien autre que le chef-lieu, les hameaux cités ci-avant et Cruciata. Nombreux lieux-dits ont été abandonnés avec la disparition des pratiques traditionnelles d'agro-pastoralisme : hameaux de Fuculina, Martinello ... A Sant'Amanza les bergeries ont été réoccupées et rénovées.

L'avènement du tourisme balnéaire en Corse a pendant longtemps favorisé un habitat individuel sur le rivage : dans les années 1980 il pouvait se présenter sous forme d'habitat individuel mais aussi groupé. En absence d'assainissement collectif, le parcellaire pouvait par endroit du fait de l'aptitude des sols donner lieu à une faible densité ; c'est notamment le cas sous la RD55.

Ainsi, le paysage bâti est dominé par un habitat pavillonnaire, souvent organisé en lotissements. Une diversification de l'habitat s'opère avec le PLU en vigueur qui a encouragé l'émergence d'un habitat collectif et d'une densification maintenant que la plupart des sites sont couverts par le réseau d'assainissement collectif.

Une forte proportion des constructions sont des résidences secondaires du fait de l'histoire de la Rive Sud ; cependant ces dernières années, une mutation est en cours dans le parc de logements grâce à ces opérations d'habitat collectif mais aussi par la mutation du profil des acquéreurs dans le parc ancien. Le long du rivage donc, la nappe urbaine s'est étendue le



long des principaux axes, notamment la RD55. Cette organisation soulève la question de la gestion optimisée en matière de services (transports publics, flux saisonniers, ramassage des OM..) et équipements (réseaux, services publics...) mais aussi de la localisation de la **centralité qui est devenue une priorité** pour la commune qui souhaite optimiser le fonctionnement de son espace urbain. Le secteur de l'Isolella apparaît dans le PADDUC comme étant cette centralité en devenir ; le projet de Petite Ville de demain engage l'Etat et la commune dans ce sens.

Ainsi, dans la dynamique urbaine que connaît la Rive Sud, Pietrosella connaît aussi une transformation de son tissu urbain. La volonté communale réside depuis plusieurs années dans le renforcement de ces nombreux atouts pour structurer cet espace et renforcer son urbanité. Ainsi, du Ruppione et Petinello, la construction de bâtiments publics, les aménagements urbains, l'installation de commerces à l'année, les animations locales... ont fait émerger progressivement des micro-centralités locales : Ruppione/Accelasca, Isolella, Marincaja.

A partir de ces éléments géographiques et fonctionnels, à travers l'histoire des lieux, leur configuration, leur profil socio-économique et leur identité urbaine et paysagère et enfin les projets structurants en cours, **les lieux de vie seront caractérisés suivant les formes urbaines au sens juridique de la loi littoral et en prenant appui sur la méthodologie du PADDUC.**

Cette délimitation permettra dans un second temps de définir le projet de territoire dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur de la loi et des orientations du PADDUC.

Ont été retenus comme formes urbaines au sens de la loi littoral, les lieux de vie présentant une homogénéité, des équipements, une valeur symbolique, une structuration par l'espace public et l'habitat..., à savoir :

- Sorbella- Petinello (village)
- Cruciata, (village)
- Vignale (SDU)
- Isolella, (village)
- Isolla (SDU)
- Ghiatone, (SDU)
- Ruppione-gendarmerie (village)
- Ruppione – Maccutelo -école (SDU)
- Pietrosella (village)
- Accelasca (SDU)
- Valle d'Olmo (SDU)

Les justifications pour chaque forme urbaine, adaptées des critères définis par le PADDUC, sont détaillées dans les sous-chapitres suivants.

METHODE - ANALYSE ET CARACTERISATION DES FORMES URBAINES

- Périmètre étudié = ensemble du territoire communal.
- Données exploitées = bâti BD Topo + Cadastre DGFIP, Orthophotographies de l'IGN, création de données géographiques via MNT, relevés de terrain

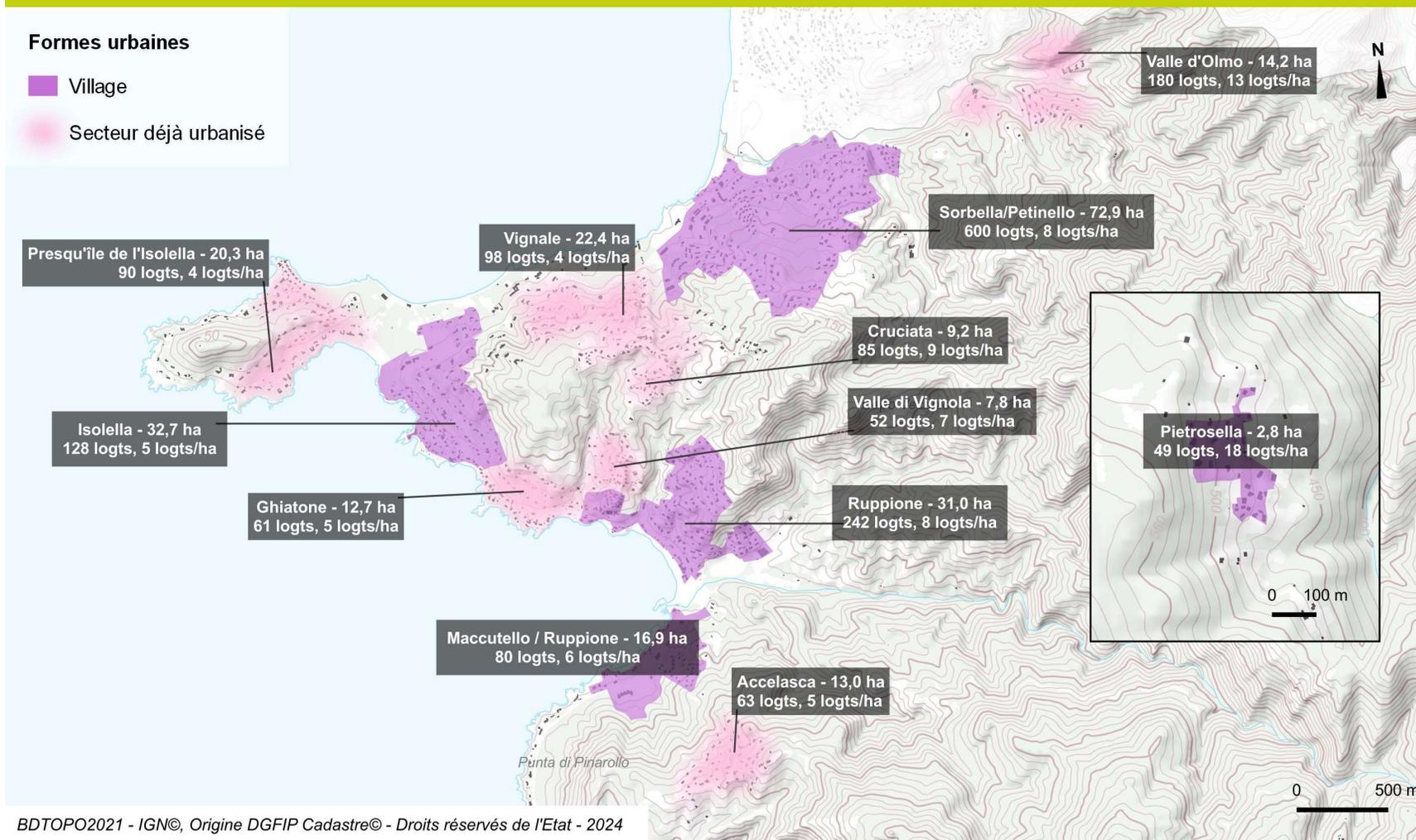
Analyse géographique des sites et prise en compte des caractéristiques juridiques (loi « Littoral » et PADDUC)

*Constitution de critères argumentaires permettant l'identification et la caractérisation : étude de la consommation foncière du territoire à travers l'indicateur de tache urbaine, analyses des densités, de hauteurs, des distances, du parcellaire et du réseau par la trame viaire (ossature, connexités et discontinuités de réseau), nombre de logements par site.
= Ensemble qui permet d'identifier la forme urbaine et d'en délimiter les contours (création des enveloppes des formes urbaines).*

Formes et caractéristiques urbaines

Formes urbaines

- Village
- Secteur déjà urbanisé

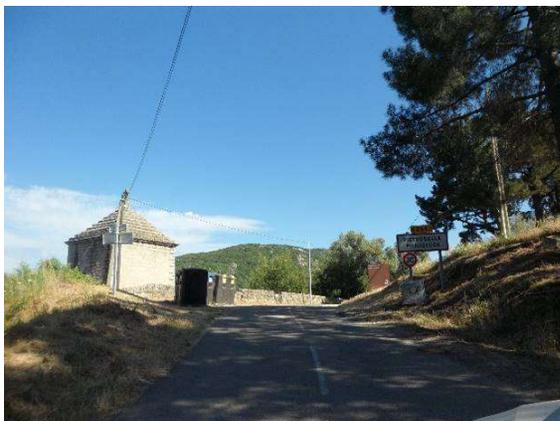


BDTOPO2021 - IGN©, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2024

A. Le village de Pietrosella

▪ Descriptif du village de Pietrosella

Le chef-lieu historique est une entité bâtie de taille modeste située à environ 500 m. d'altitude dans la vallée de Pietrosella. Niché dans un vaste écrin de nature, le village n'est pas perceptible facilement dans son ensemble. Son entrée nord est marquée par un tombeau familial alors que l'entrée sud, dans un maquis dense est marquée par la présence de murs anciens. Composé de deux quartiers principaux dissociés par la route principale, il se découvre au fil de la promenade.



Entrée nord du village

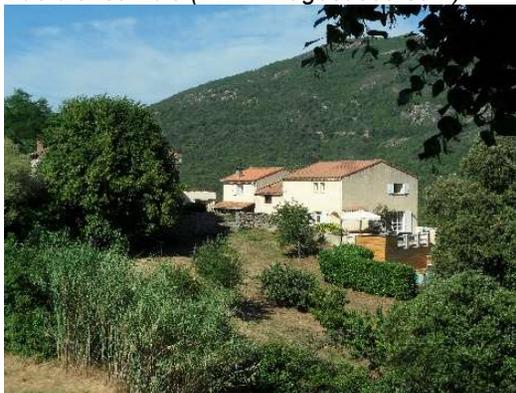
La traversée par la RD255 annonce déjà les ambiances villageoises notamment par la présence du mobilier urbain, les murets anciens, et des alignements d'arbres plus ou moins anciens. La forte prégnance du végétal efface le bâti du décor contrairement à la plupart des villages de l'Ornano.



L'habitat ancien s'organise de part et d'autre de la RD255 sous forme d'un habitat dense et groupé dans la partie la plus ancienne à l'aval de la RD et d'un habitat individuel mais groupé en périphérie immédiate en amont. Si la voie permet un bouclage à l'aval, à l'amont la voie de Chiapone se prolonge en sentier qui pénètre dans le maquis mais reste une impasse pour les véhicules.



Vue d'ensemble (www.villagesdecorse.fr)



Au cœur du village, l'ensemble bâti conserve son charme grâce à la conservation des principales caractéristiques du bâti traditionnel en pierre locale. Les volumes imposants des bâtisses dans ce quartier encadrent l'espace de vie et apportent une forme d'intimité renforcée par l'ombrage des tilleuls et l'ambiance solennelle autour du monument aux morts.





Le traitement des clôtures est discret et soigné alors que la végétation arborescente décore le tout apportant une ambiance fraîche. L'espace public, soigné, est composé de rues, ruelles et placettes et il est agrémenté d'un mobilier de qualité ; il organise l'ensemble avec harmonie. Toutefois, on observe l'utilisation de matériaux moins adaptés au contexte qui dénaturent les ambiances.



Les extensions contemporaines occupent essentiellement l'entrée sud avec des maisons individuelles dont l'implantation dans la pente n'apporte plus le soin des anciens. L'espace public se limite ici à la RD, voie de transit et de desserte locale.



Les façades sont en lien direct avec ces espaces de vie collective. Si aujourd'hui le cœur de la vie communale s'est déporté vers le littoral, le village disposait d'une école, d'une mairie hormis son église de Saint Pierre et Saint Paul. Des travaux de rénovation des espaces publics ont été menés avec soin renforçant la cohérence des ambiances entre différentes parties du village.



Plusieurs lieux symboliques ponctuent le village : l'église et son parvis, la fontaine à la sortie sud et la place centrale.



L'entrée nord du village offre un arrêt bus pour un service mis en place par l'intercommunalité.

La densité bâtie est de 18 logt.ha La commune signale **ici 49 logements** : leur occupation serait la suivante : xx à l'année, xx logements occupés régulièrement (maisons familiales) et résidences secondaires.

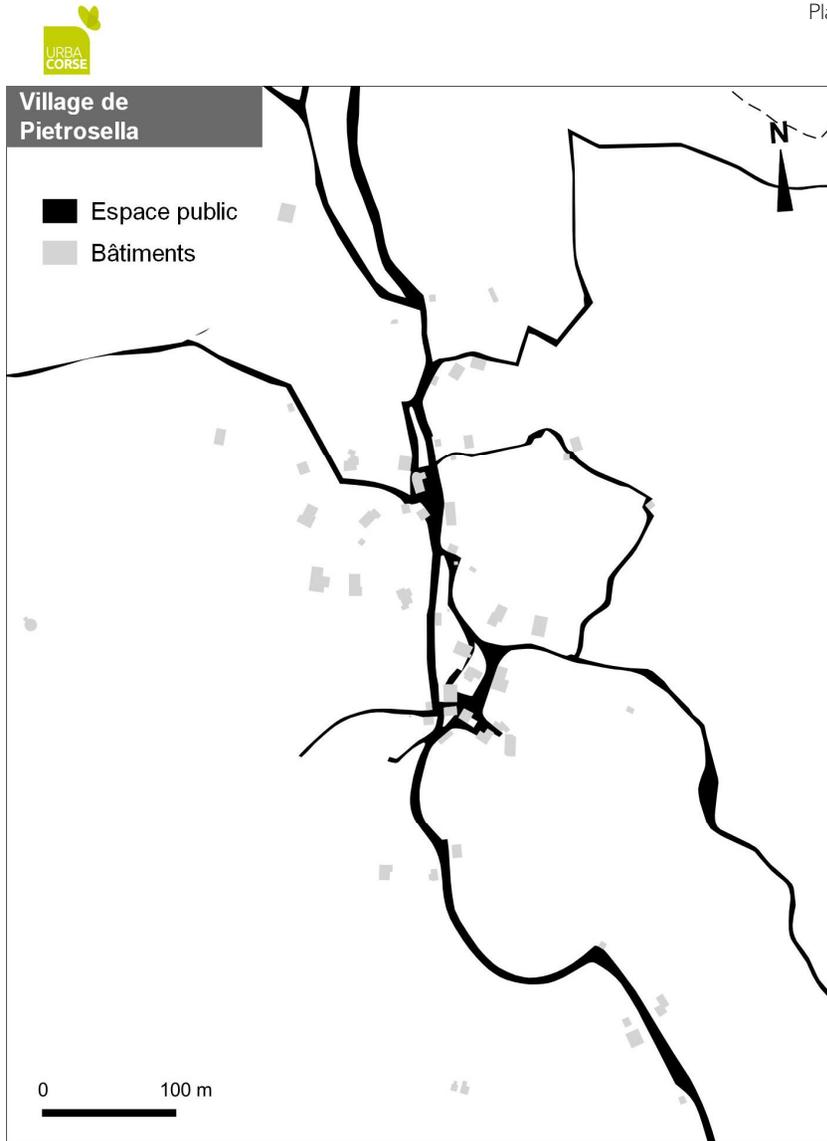
Les enjeux de la forme urbaine :

Conserver l'identité du village et la qualité de son insertion dans la vallée

- Circonscrire l'extension urbaine en lien avec le site naturel environnant et dans la continuité du tissu villageois ;
- Réglementer en faisant références aux caractéristiques fortes du paysage bâti ;
- Entretien la qualité des espaces publics tels qu'ils sont aménagés et conserver cette cohérence.

Les limites de la forme urbaine sont guidées ici essentiellement par :

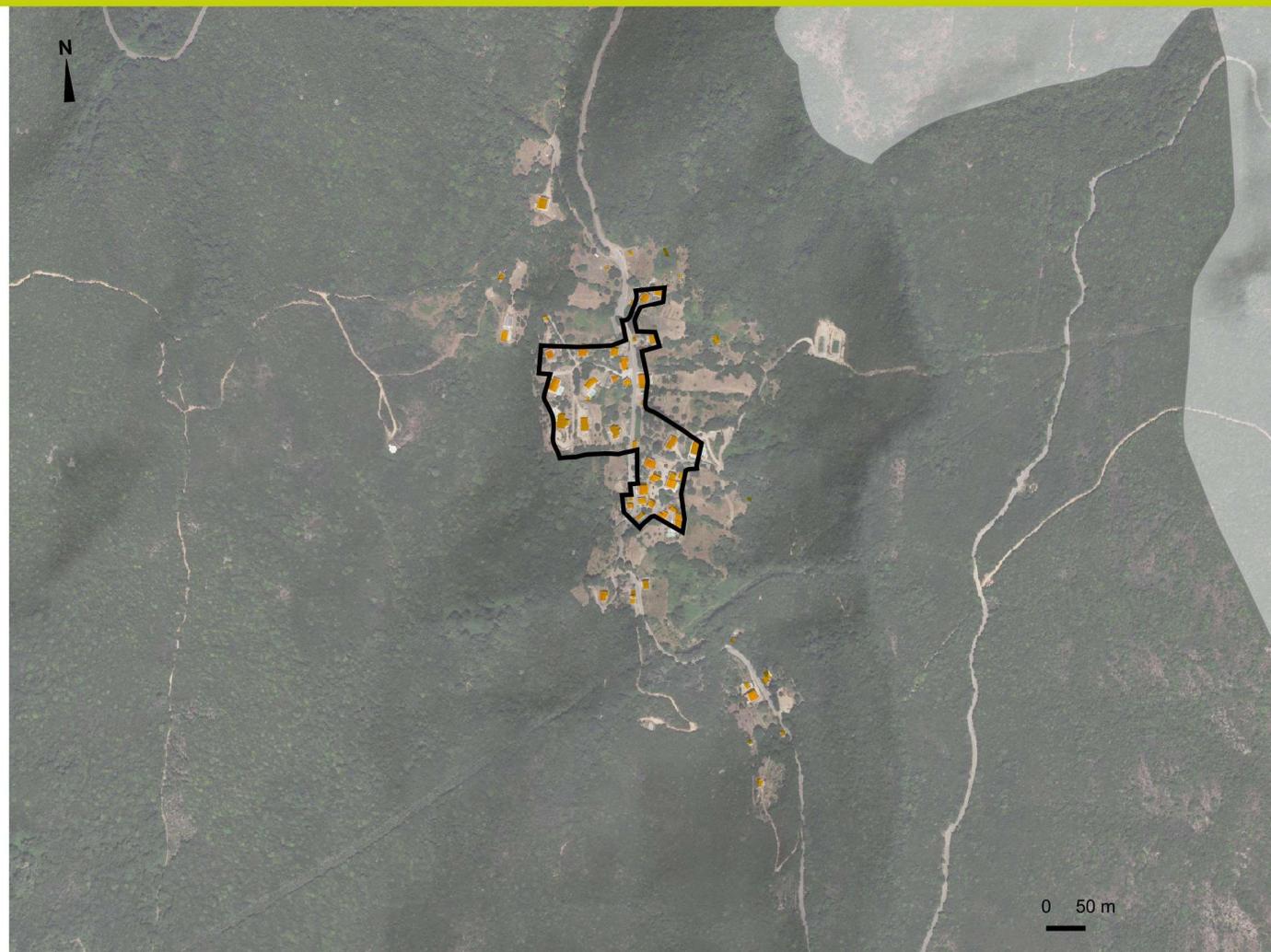
- l'emprise du bâti historique dans le site
- la trame de voies et chemins
- la cohérence architecturale
- l'histoire du lieu



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022

Pietrosella village

-  Formes urbaines
-  Bâtiments



BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022



Comparateur IGN 1951 -2019 – secteur du village

Grille de lecture adaptée du PADDUC : faisceau d'indices au service de l'identification des villages au sens de la loi littoral						
Critères	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Justification	Oui / Non	
1 - Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité/compacité		A	12 logements/ha	Oui	
	Continuité		A	Bâti groupé, cohérence de l'espace public	Oui	
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		A	Volumes et toitures similaires,	Oui	
	Organisation par l'espace public	Centralité		A	Centralité évidente, centralité église et placette	Oui
		Réseau viaire interne		A	Maillage de desserte interne lisible et cheminements piétons	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés		A	Trame d'espaces publics et délimitation public/privé claires et hiérarchisées	Oui
Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		A	Implantation du bâti parallèlement aux courbes de niveau et voies de desserte, parcellaire structuré avec unités de petite taille	Oui		
2 – Indices de vie sociale	Equipements et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs collectifs commerces et services actuels ou passés	A	Ancienne mairie/ ancienne école ?	Oui	
		Edifices culturels	A	Eglise, cimetière	Oui	
		Mobilier urbain et autres éléments de repères (jardins, moulins, fontaines...)	A	Placette, boulodrome, fontaine	Oui	
	Lieu d'habitat		A	Habitat permanent et semi-permanent.	Oui	
	Manifestations publiques (fêtes du village, fête patronale...)		A	Cérémonies religieuses et festivités	Oui	
	Ramassage des ordures ménagères		A	Oui	Oui	
3 - Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	A	Forme urbaine correspondant principalement au noyau villageois	Oui	
		Nombre de bâtis	A	Environ 36 logements	Oui	
	Fonction structurante	Gestion et fonctionnement autonome	A	Fonctions administratives, événementielles, culturelles, culturelles, sociales et économiques	Oui	
		Influence sur l'espace environnant	B	Défini comme unité villageoise	Oui	
	Accessibilité	Voies et réseaux divers	B	Le long de la RD	Oui	
		Desserte par les transports en commun	D	Oui (arrêt bus)	Oui	
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Fontaine, place, église, cimetière...	Oui	
Origine ancienne		A	Lieu de vie historique	Oui		



B. Sant'Amanza et Fuculia : des habitats isolés d'origine agro-pastorale

▪ Descriptif de Sant Amanza

Petits groupements de constructions anciennes implantés dans les piémonts de Punta di U Monte, elles sont accessibles par une piste carrossable.

Ces maisons réhabilitées bénéficient encore des ambiances rurales caractérisées ci et là par de petits ouvrages comme des murets et fours.

Le nombre de constructions et les faibles densités ne font pas de ce lieu un SDU ; il s'agit donc d'habitat diffus.

C. Le littoral de Pietrosella

▪ Description générale du littoral : la genèse d'une agglomération, un long processus.

L'urbanisation littoral de Pietrosella se localise entre le rivage et une limite altimétrique située sur les bas piémonts à environ 80 m. Deux lieux historiques, **Accelasca et Crucciata** rappellent les liens de transhumance entre l'intérieur et le littoral. L'avènement touristique qui débute dans les années 1970 puis celui de la périurbanisation initiée dès les années 2000 ont transfiguré le paysage du golfe d'Ajaccio sur l'ensemble de son rivage. Pietrosella a été marquée par un urbanisme résidentiel accéléré par les nombreux baux emphytéotiques de la commune de Quasquara sur ses parcelles privées. Longtemps dépourvu d'un raccordement à l'assainissement collectif, le tissu urbain présente des densités variables car en effet, les dispositifs individuels ont exigé des surfaces importantes pour leur mise en œuvre.

Progressivement, ont émergé le long de la RD des commerces saisonniers devenus assez récemment des commerces à l'année. La présence des services publics, renforcés, avec la croissance démographique confirme ainsi plusieurs centralités locales dont l'aire d'influence est locale mais aussi intercommunale.

En effet, les équipements sportifs, la mise à l'eau, la médiathèque, l'école...sont autant d'équipements spécifiques qui consolident le tissu urbain et ses fonctionnalités en même temps que le parc de logement se diversifie pour accueillir de plus en plus d'actifs et de population vivant à l'année.

L'histoire, la géographie, les flux, la politique de l'habitat et l'état du marché sont des facteurs qui mènent les auteurs du PLU à une lecture fragmentée de la nappe urbanisée sous le joug de la loi littoral et surtout des critères du PADDUC dont il faut assurer la compatibilité.

Cette analyse débute par une approche d'ensemble par le biais des densités, de la typologie bâtie et de la hauteur des constructions ainsi que de la présence des services et commerces. Le réseau routier public permet de mettre en évidence plusieurs lieux de vie à étudier :

- Valle d'Olmo
- Sorbella-Petinello
- Cruciata-Vignale
- Isolella
- Ruppione
- Ruppione-Maccutello
- Accelasca

Si la RD55 assure un lien fonctionnel entre la plupart de ces lieux, il n'est pas un facteur suffisant pour établir la continuité du tissu urbain qui se disloque par le fait du ruisseau du Ruppione, de rupture de densité urbaine ou encore par le biais de coupure d'urbanisation.

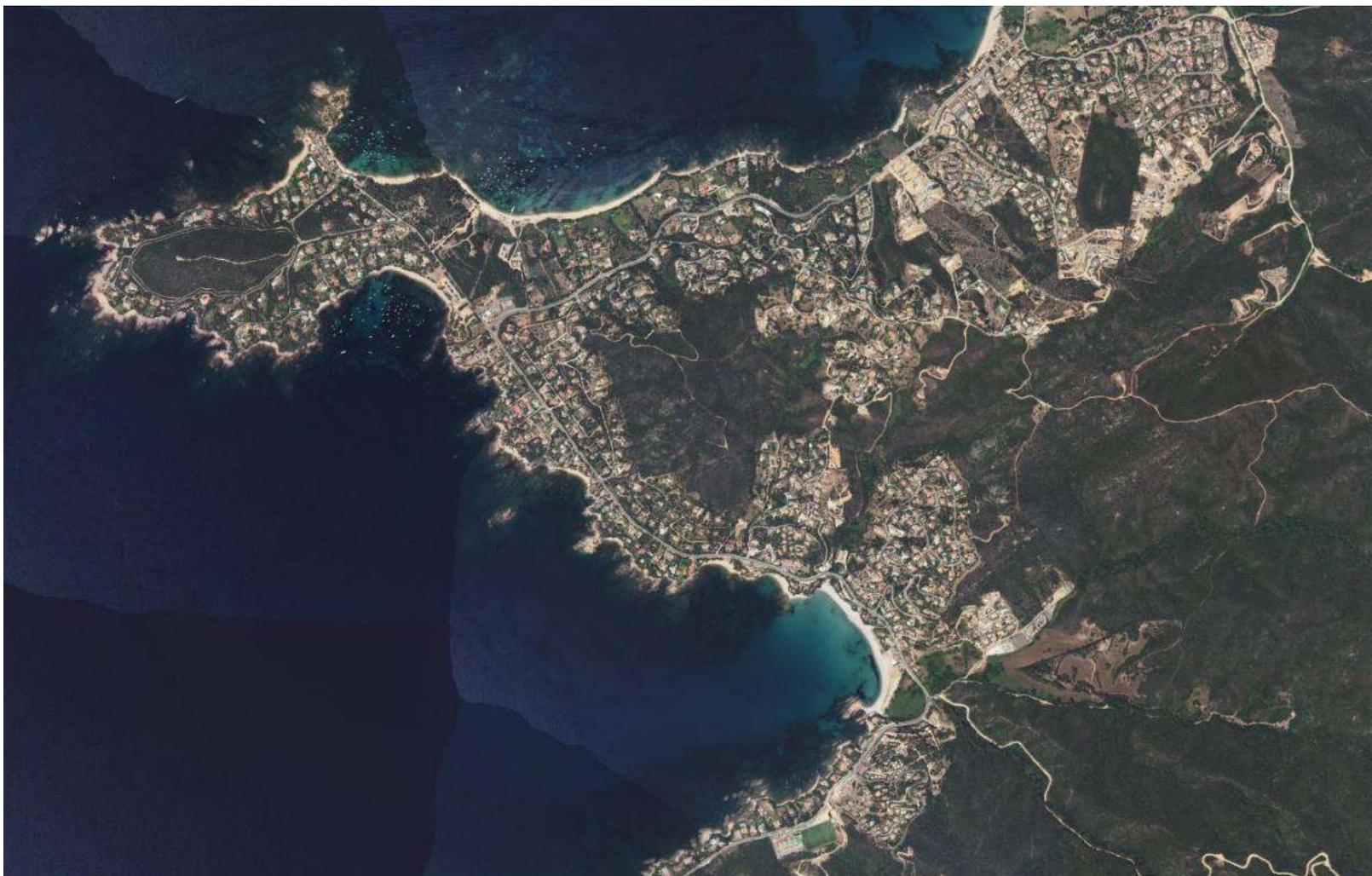
Cette enveloppe urbaine « disparate » comporte l'ensemble des ingrédients d'une agglomération puisqu'il est bien démontré son dynamisme à tous les niveaux et notamment sa croissance urbaine et démographique. Certains de ces équipements ont désormais une aire d'influence qui concerne la Rive



Sud et Ajaccio. L'Isolella et le Ruppione accueillent des populations toutes l'année tant pour des activités sportives que de loisirs. Le golfe d'Ajaccio manque d'espaces publics aménagés en plein air notamment pour les familles avec des enfants. La commune propose cela.

Le constat géographique et donc spatial, atteste en définitive d'un processus en cours car en effet, la densité s'accroît, le parc se diversifie, les espaces publics s'affirment et le tissu économique s'émancipe de la saisonnalité. C'est un espace dynamique à tous les égards.

Le PLU intervient donc à un stade intermédiaire de la genèse d'une forme urbaine plus affirmée.



Le littoral - Vue d'ensemble 2019 copyright IGN

Secteur de l'Isolella

Photos aériennes Evolution de l'occupation des sols entre 1960 – 2019

Une mutation profonde des rivages du golfe d'Ajaccio, terres vierges de toutes constructions dans les années 1950-1960 et qui pouvaient être encore le support d'activités agricoles.

Secteur de Sorbella

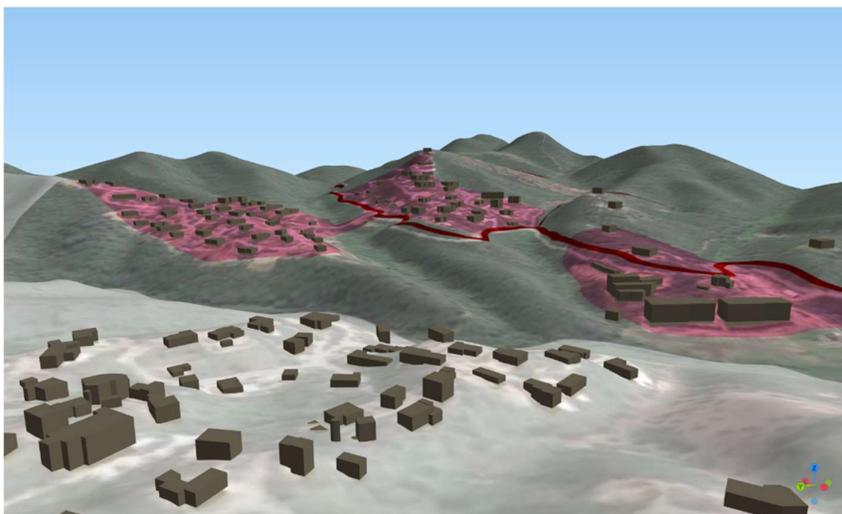
Photos aériennes Evolution de l'occupation des sols entre 1960 – 2019

Secteur du Ruppione

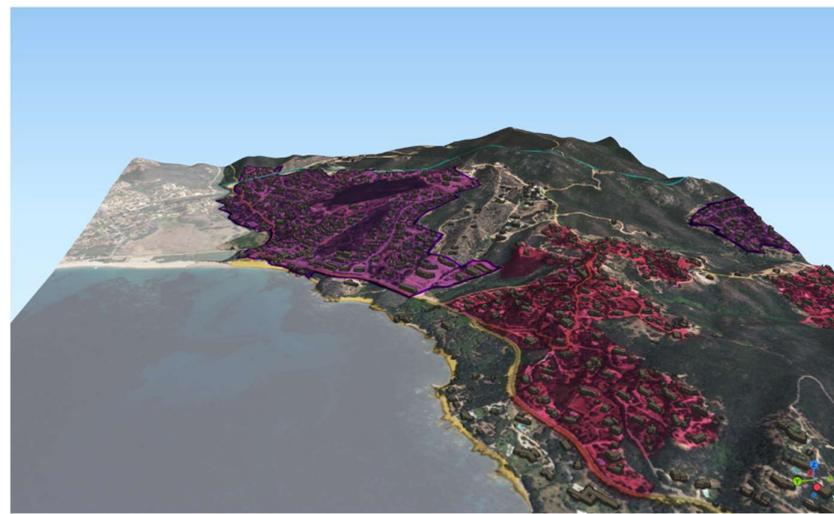
Photos aériennes Evolution de l'occupation des sols entre 1960 – 2019

▪ **Le relief et le dessin urbain**

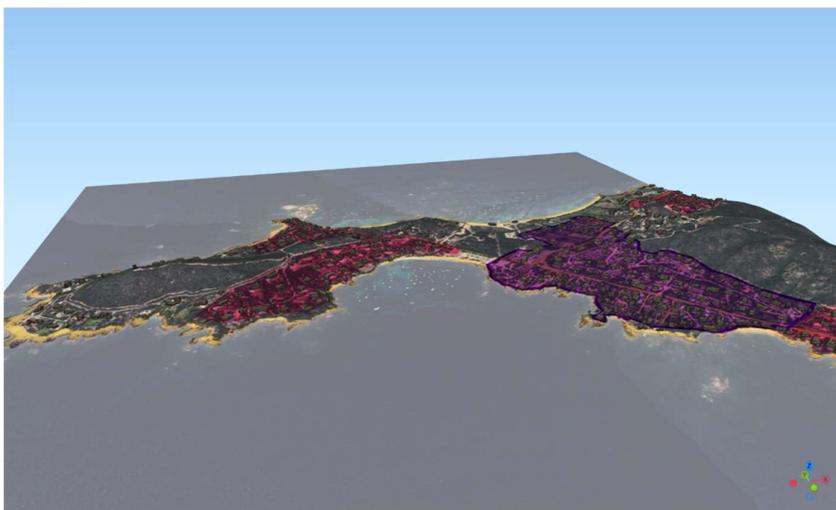
La topographie littorale est mouvementée et constitue un facteur de dissociation entre quartiers. Le relief implique avec le découpage foncier des implantations face à la mer lorsqu'il s'agit de parcelles en piémonts ou sinon au plus près de celle-ci sur le petit replat littoral le long de la RD55.



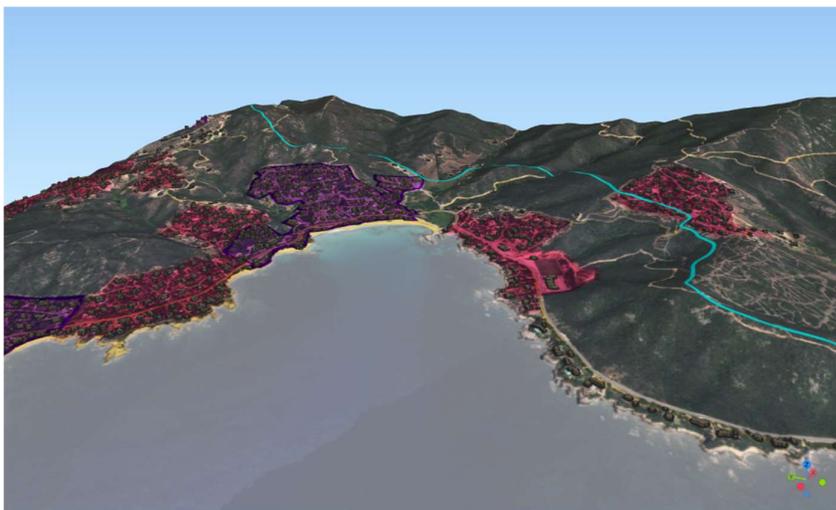
Valle d'Olmo – SDU (rouge)



Sorbello-Petinello Village (violet) et SDU (rouge)



Isolella – Village (violet) et SDU (rouge)



Ruppione – Village (violet) et SDU (rouge)

▪ **Les espaces publics : une prise en compte de plus en plus affirmée qui renforce les polarités**

Le processus urbain émerge ici dans un premier temps par le fait d'opérations immobilières destinées au tourisme dans les années 1970 jusqu'à nos jours. Elle se rattache à la route littorale sous forme de résidences de taille modeste. En absence de planification, **la notion d'espace public est très secondaire** et ne fera son apparition que tardivement lorsque **la commune viendra s'emparer de la mise en lien entre lieux de vie**. En effet, en absence de centralité urbaine historique proportionnée à l'importance de l'espace urbain, la commune s'est attelée à créer tout particulièrement des cheminements, à arranger les arrières-plages ou encore à créer l'espace public et ludique à l'Isolella.

En créant une charte signalétique, la commune veille à créer une meilleure lecture de ces espaces fondamentaux à l'organisation urbaine et au bien vivre ensemble. Malgré cela et l'anticipation des PLU sur un renforcement du maillage interne des quartiers, ces espaces publics doivent être encore renforcés et étendus comme le montre les cartes ci-après. L'usage de la voiture, généralisé, modifie le lien avec l'espace public et le besoin d'espace. Il y a aussi une prise de conscience récente qui se manifeste : créer des lieux de rencontre pour faire face à la digitalisation des modes de vie.

Nous noterons que les plages prennent ici la fonction d'espace public en toute saison, comme lieu de promenade, de jeux et de détente. Elles sont ici nombreuses et caractérisent les lieux-dits structurants : Ruppione, Isolella par exemple.



Des espaces publics plébiscités à l'Isolella.

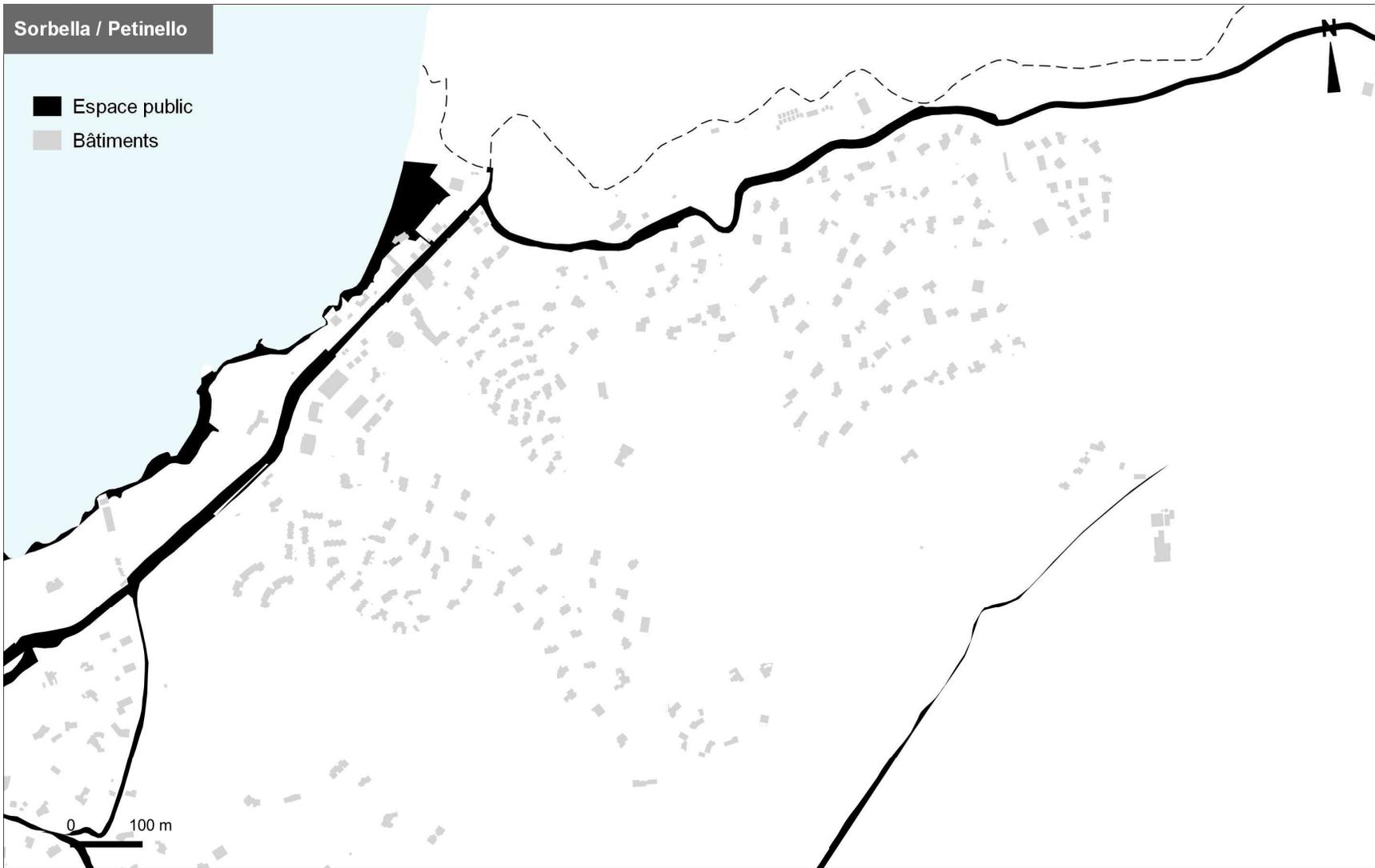


Les plages : des lieux de loisirs et de convivialité

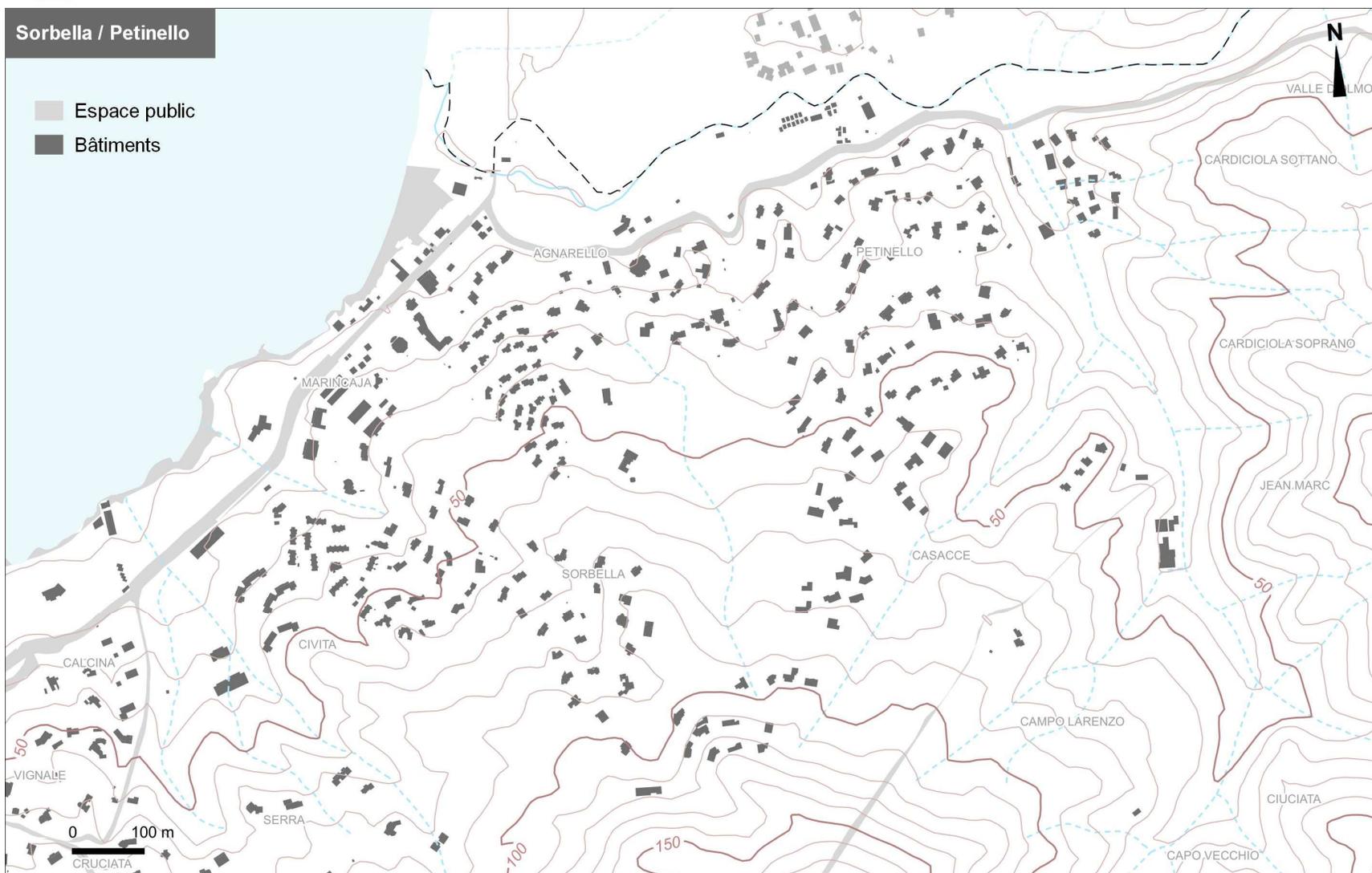
Au sein des quartiers résidentiels, la commune par le biais de son PLU et de la révision conforte les emplacements réservés pour constituer progressivement un maillage de desserte publique, sécurisée et qui organiser les futurs espaces publics.



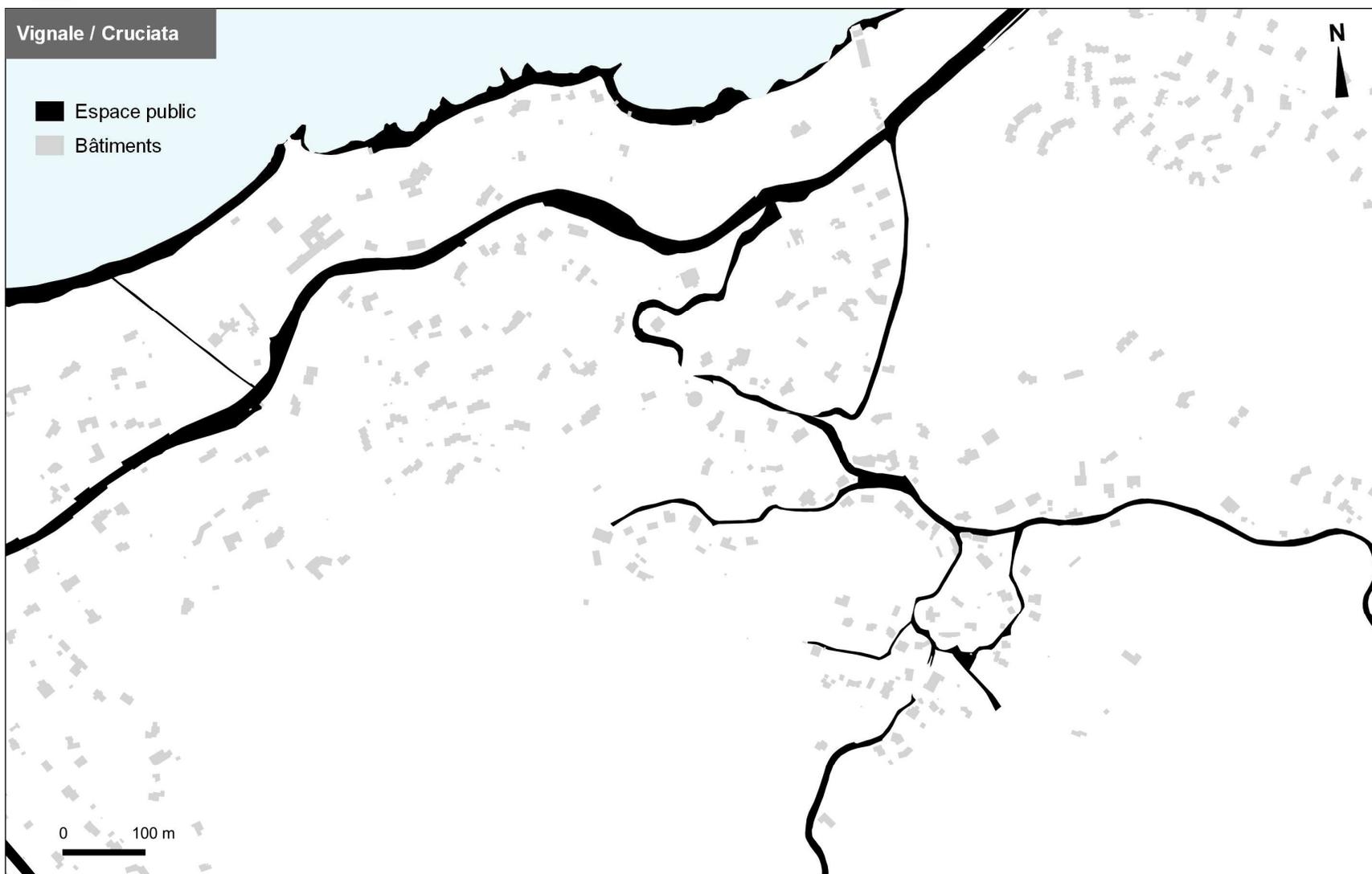
Sorbella / Petinello



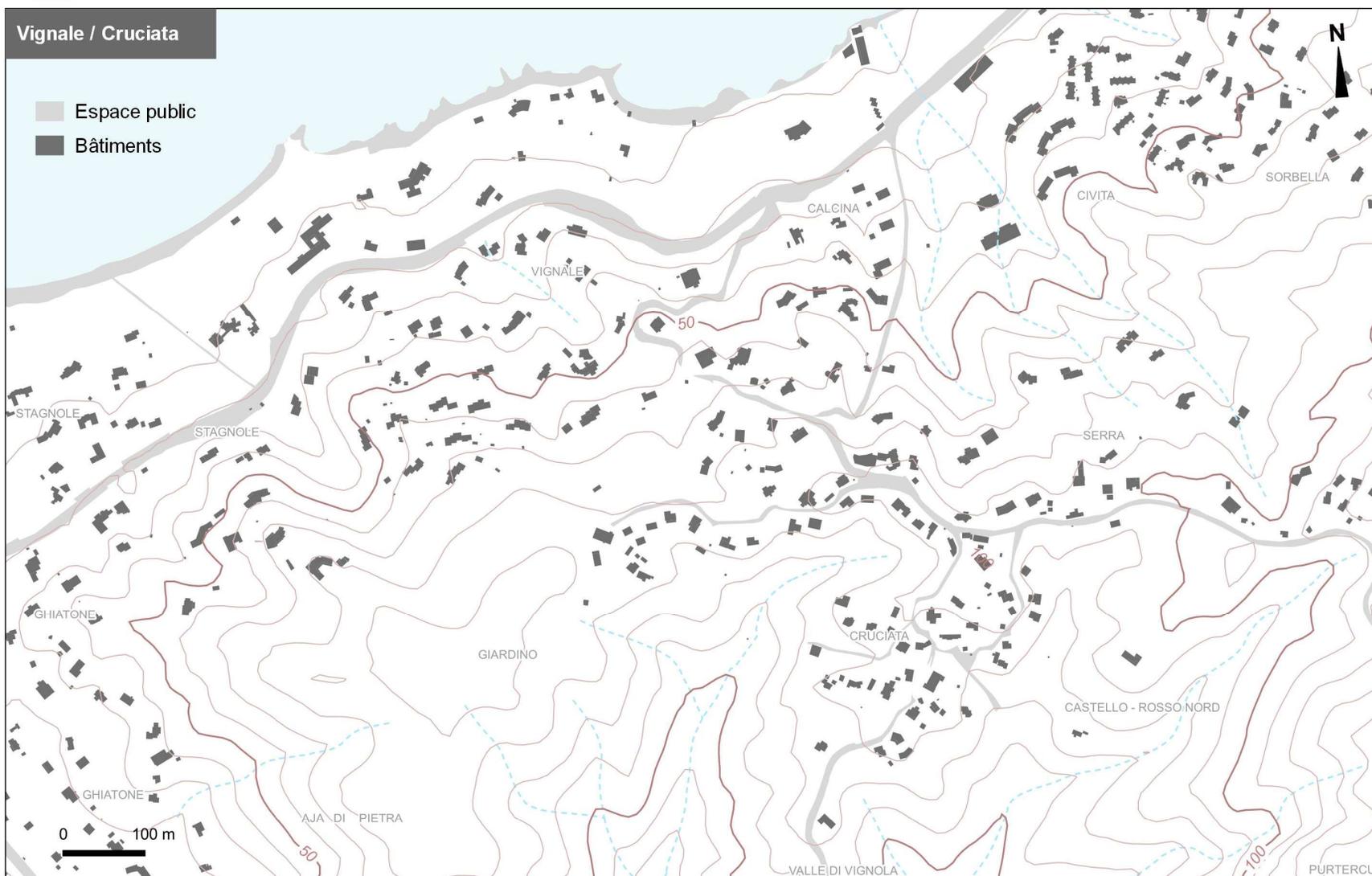
Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022

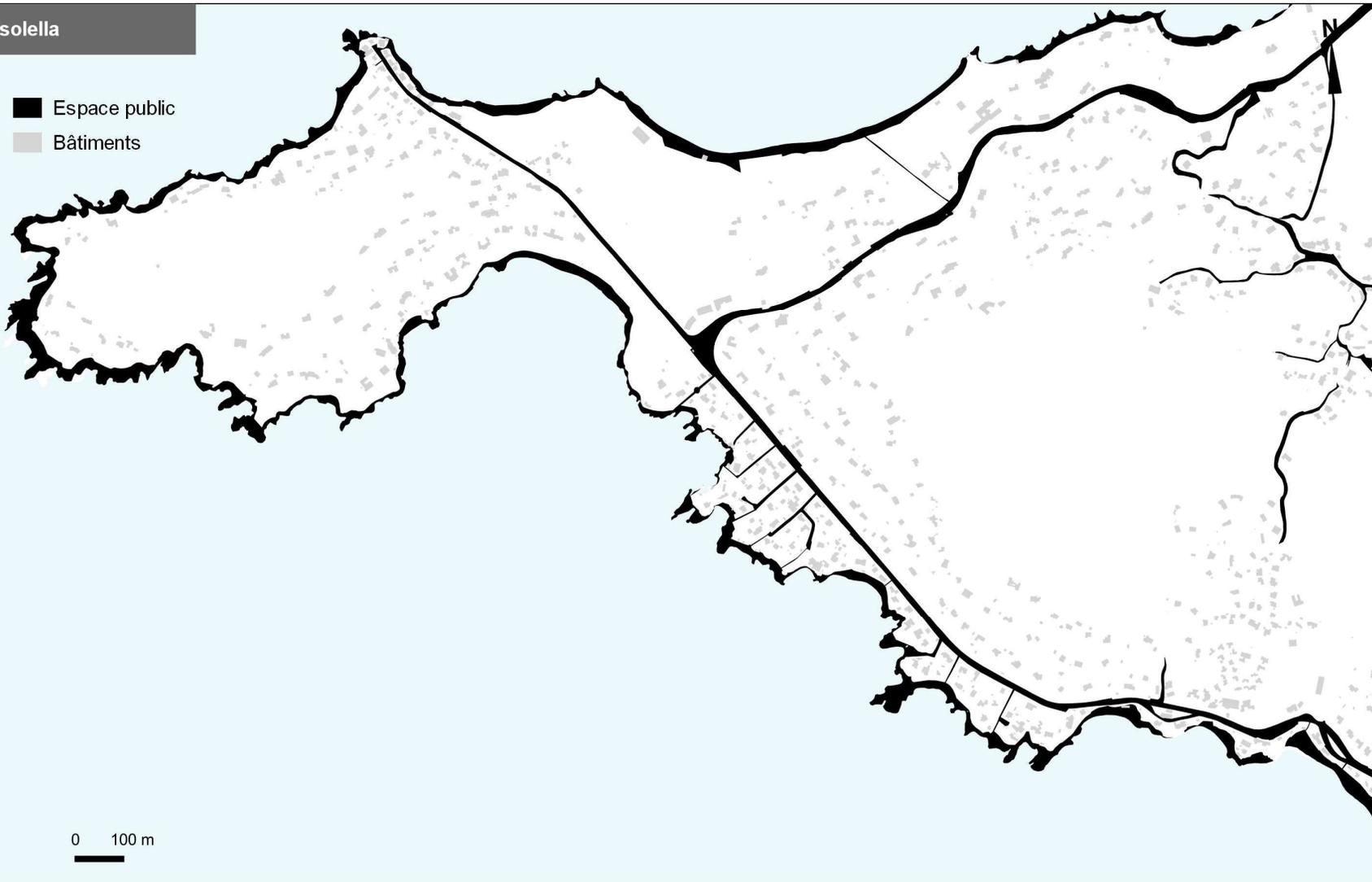


Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022



Isolella

- Espace public
- Bâtiments



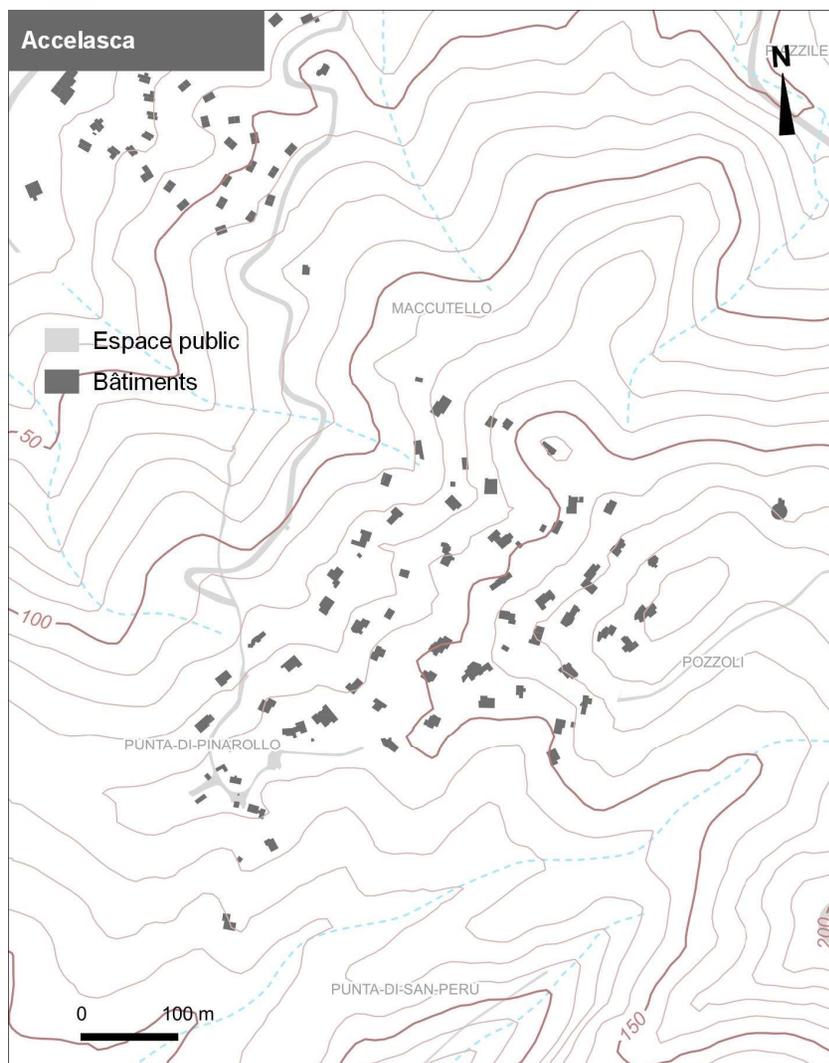
Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022



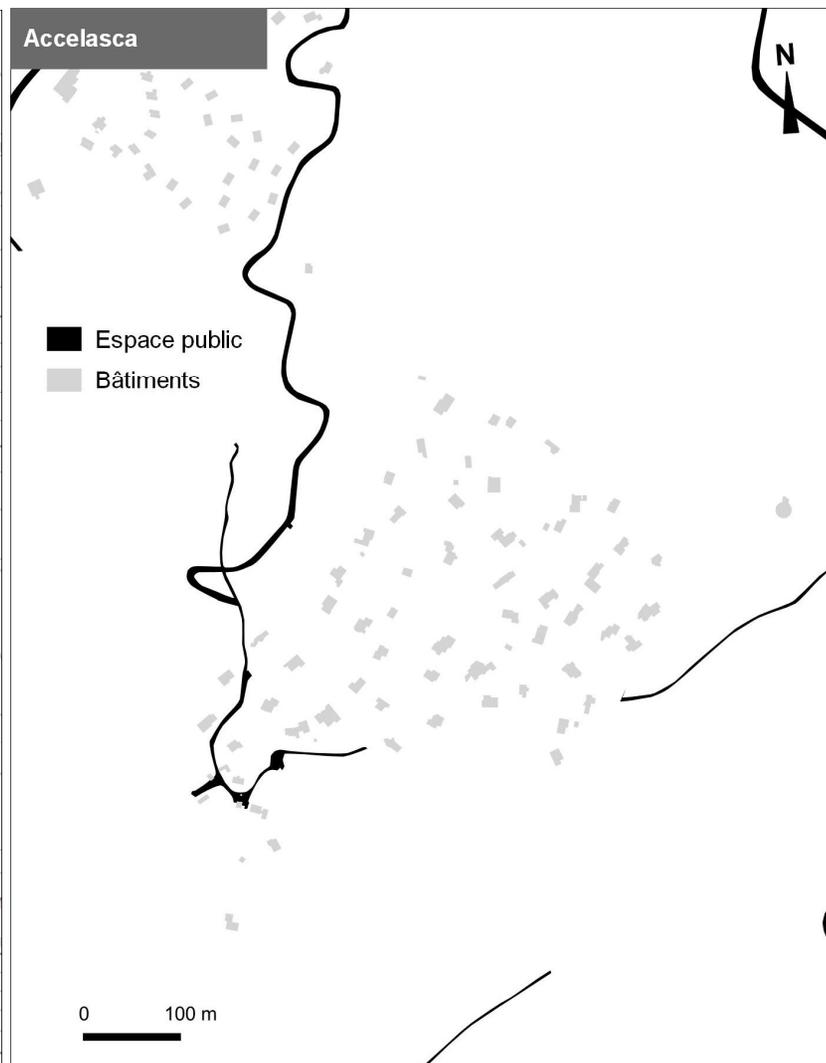
Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022

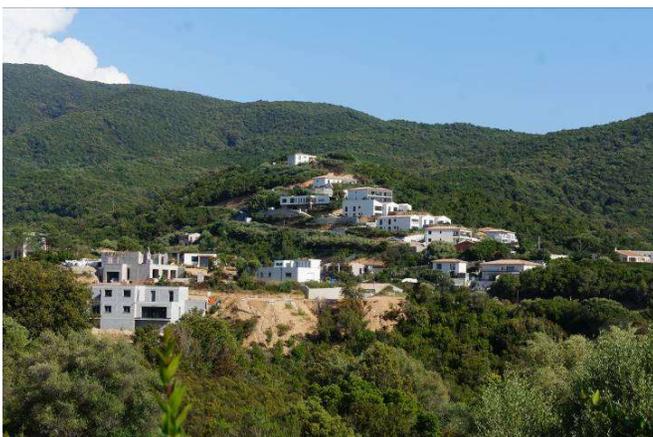


Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022

Du nord au sud de la commune :

▪ **Zoom sur les lieux de vie du littoral du nord vers le sud du rivage**

- **Valle d'Olmo** est une création ex nihilo des années 2000. Ces résidences exclusivement dédiées à l'habitat présentent une densité homogène et de typologie de constructions. Bien desservie par des réseaux privés, elles sont classées en SDU.



Résidence récente en totale discontinuité de l'agglomération

- **Sorbella-Petinello** : Espace urbain en entrée nord de la commune datant des années 1980-1990 à caractère résidentiel dans lequel habitat individuel, groupé et collectif se mélangent. Cet espace accueille également **la mairie, service public majeur** dans l'animation du territoire. Dotée d'un parking relais et à proximité d'une étude de notaires, c'est un lieu de passage quotidien et de vie locale à travers la célébration notamment des mariages.

Stratégiquement positionné par rapport à la Rive Sud et son fonctionnement, la commune dispose ici une **zone d'activités** en cours d'aménagement, d'envergure intercommunale tant en termes

de financement que d'importance puisqu'elles sont inexistantes mais nécessaires.

Les effets du PLU en vigueur, conjugués à un emplacement favorable ont fait de cet espace, **le scénario des plus grandes opérations de logements sous forme de collectif** essentiellement. Elles génèrent un bouleversement du paysage bâti mais à termes aussi, celui des ménages et de la sociologie qui bascule vers une augmentation progressive des actifs. On constate également une mutation du parc de logements existants en faveur des résidences principales de nouvelles populations qui voit dans la Rive Sud la bonne combinaison : cadre de vie de qualité, proximité de l'emplois et bon niveau d'équipements.

Si jusqu'à présent le parc de logements existants favorisait des CSP à bon niveau de revenus, le logement collectif en location ou en accession ouvre les portes à d'autres profils de ménages. C'est ainsi que des quotas de résidences principales ont été instaurés dans ces opérations. La densité urbaine est en hausse rapide (18 logts/ha) dans ce quartier qui compte dorénavant avec **600 logements et qui constitue le plus grand ensemble bâti de la commune**. L'enveloppe spatiale couvre des parcelles encore libres ce qui fait baisser mécaniquement la densité mais qui sont classées zone urbaine du PLU en vigueur.

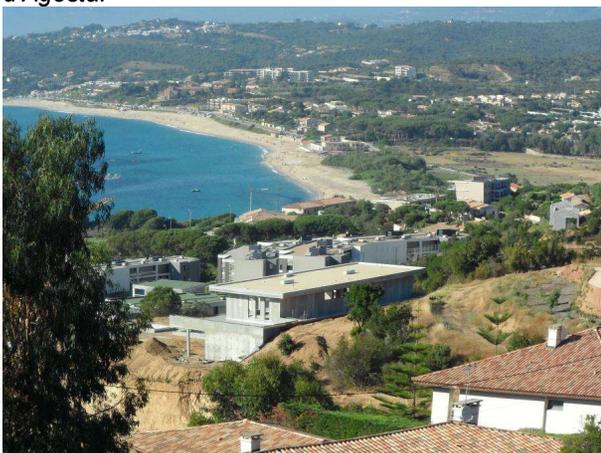
Notons également que des constructions traditionnelles rappellent aussi l'occupation ancienne de ce rivage.

La vocation commerciale n'est pas affirmée du fait de la proximité immédiate de l'Isolella et d'Agosta mais la proportion d'actifs est en hausse avec les emplois générés par la zone d'activités, les services publics ainsi que par la proximité des aires d'emplois des communes voisines dont Ajaccio.

L'ensemble de ces constats permet de classer ce lieu-dit comme village au sens du PADDUC.



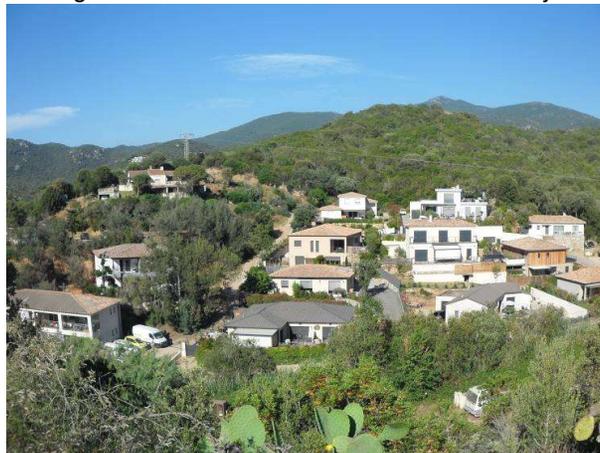
Vue du secteur de la mairie – Sampiero Agnarello depuis la plage d'Agosta.



Vue du secteur de la mairie (premier plan) depuis secteur de Cruciatu.



Les logements collectifs des années 1980 à nos jours – RD55



Nord-est de la zone - Résidence accessible par la piste de la STEP



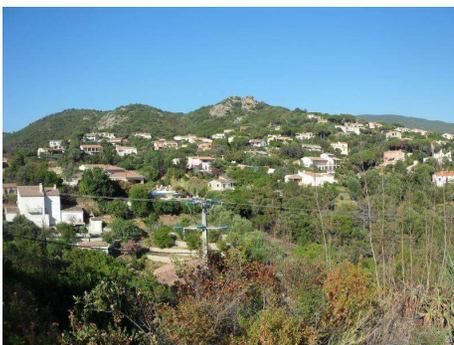
Constructions anciennes au bord de route- 1950-1960

- **Cruciata** : D'origine également historique marqué par l'église de Ste Monique., Cruciata occupe un promontoire suivant les implantations traditionnelles sur ces versants. Cette entité aussi modeste que la précédente est englobée dans une tâche urbaine résidentielle datant des années 1980 à nos jours. Elle s'organise essentiellement le long des axes communaux qui se prolongent par des voies privées en impasse. La vocation résidentielle est dominante et les densités varient sans toutefois produire un ensemble suffisamment dense pour répondre aux critères du village. L'étalement imposé par le relief et les voies donnent lieu à un quartier peu structuré qui ne présente aucun indice relevant d'une diversification des fonctions. Son emprise spatiale est désormais fixée jusqu'au lieu-dit Vignale aux abords de la RD55 favorisée une fois de plus par le linéaire routier. Comme ailleurs, le parc connaît des changements chez les occupants du fait d'une attractivité renforcée pour ces secteurs proches de la RD et de ses commodités tout en ayant des vues de qualité sur le golfe. Compte tenu de ces éléments, le secteur correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU).

La RD a également favorisé une urbanisation au plus près du rivage sous forme de vastes demeures qui produisent une densité

insuffisante et discontinue à l'ensemble bâti situé en amont. La RD constitue de surcroît une coupure d'urbanisation.

*Lieu de culte**Ambiances de Cruciata*



Vue vers *Cruciata* (cote 112 m)/*Castello Rosso*



Voirie interne secteur *Cruciata*

- **Isolella -Ghiatone** : Ce n'est que la partie la plus proche de la route qui revêt un caractère urbain du fait de la présence de plusieurs éléments caractéristiques : les espaces publics, les commerces et services et l'habitat, le tout relié par la RD55 et les voies communales. Cet espace s'ouvre vers les populations extérieures grâce aux plages, à la mise à l'eau et le mouillage, les équipements sportifs ouverts au public et les diverses animations. Le commerce se diversifie sur le site au fur et à mesure de l'augmentation de la population dans ce secteur mais aussi en provenance des autres lieux de vie. Ajacciens et population de la Rive Sud apprécient chaque week-end ces espaces publics en toute saison. L'accessibilité aux commerces peut se faire facilement à pied depuis les quartiers résidentiels proches en longeant la RD et ses trottoirs. Un bouclage routier interne facilite également l'interconnexion, l'allée du maquis est organisée en boucle avec l'allée des Myrtes. L'église de Sainte Monique rassemble, quant à elle, les fidèles de la commune et ceux d'Albitreccia qui en est dépourvue sur le pourtour littoral. Entre le rivage et la RD, une succession régulière d'accès dessert et organise un petit quartier résidentiel qui présente une continuité bâtie étant donné la configuration des lieux. Il est interconnecté au cœur de l'Isolella par la RD aménagée et sécurisée pour les piétons.

Ghiatone sud est issue de ce même projet, cependant il reflète parfaitement les effets de l'absence de STEP et de l'application des règlements de copropriétés peu adeptes de la densification. Ainsi, l'extrémité sud de ce lieu-dit, monofonctionnel est organisé par deux voies internes en impasse (allées des cistes et des arbousiers). Le relief impose ici un resserrement des constructions vers la route et en limite donc la profondeur, deux fois moindres que plus au nord. Ce lieu de vie compte environ 130 logements ce qui en fait le 4^e lieu de vie le plus occupé. Les SDU à l'exception de celui de Valle d'Oimu contiennent moins de 100 logements et les densités sont inférieure à 10 logt/ha pour les raisons d'assainissement évoquées précédemment.



Vue d'ensemble de Ghiattone



Eglise



Mise à l'eau, parking municipal, activités nautiques



Aire de jeux



Commerces



Giratoire RD 55 – Isolella



Aire de jeux

L'extrémité de l'Isolella a été occupée par de grands logements individuels noyés dans le maquis ; plus près de la route une résidence fermée également à vocation d'habitat présente des densités moyennes mais la résidence secondaire prédomine comme au niveau de l'impasse. Ici, l'habitat y est groupé de taille plus modeste mais dense, face à la mer (anse Sainte Barbe) et aux abords de la plage où activités nautiques et restauration assurent l'animation en saison. Son emprise reste toutefois modeste.

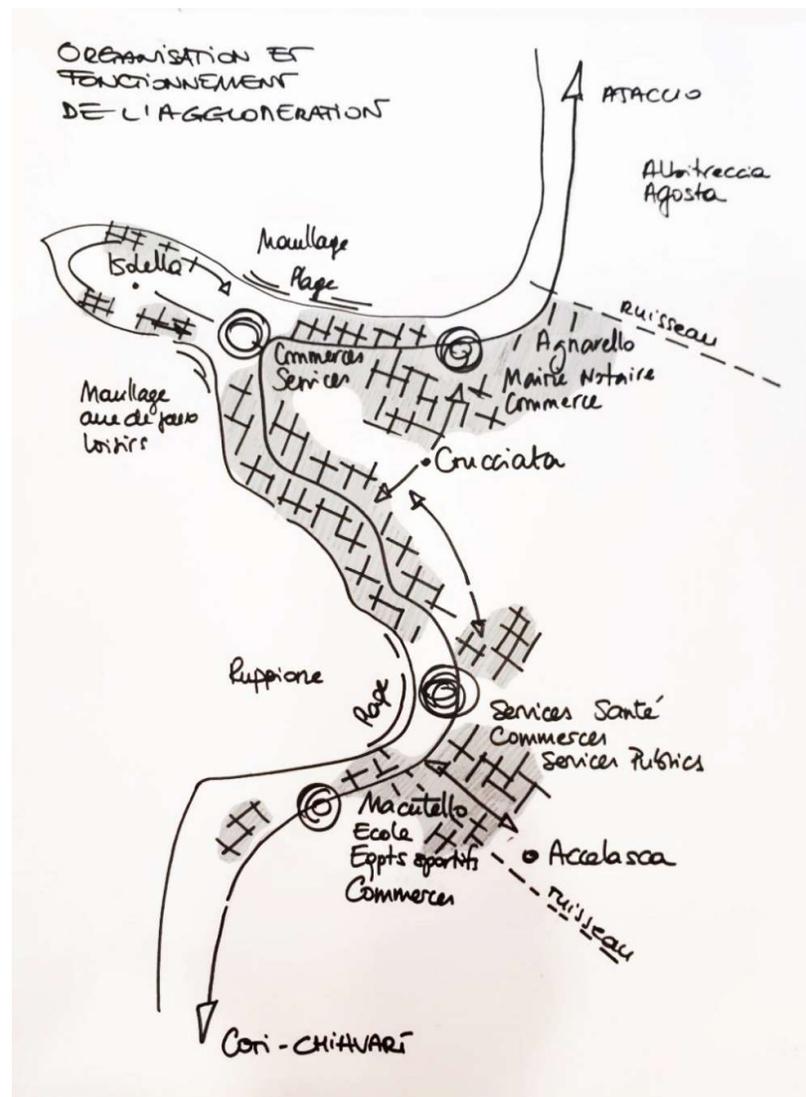


Vue de l'Isolella – Extrémité

Les contours des formes urbaines tiennent ici compte des effets de la saisonnalité dans le fonctionnement des sites tant en termes de fonctions, de flux que d'utilisation. Il existe bien un contraste encore prégnant entre la presqu'île et l'entrée de l'isthme. Malgré la présence des équipements sportifs, une rupture urbaine est marquée par le maquis qui se maintient au nord-est de la route communale.

En conclusion, le secteur de l'**Isolella-presqu'île** est un **secteur déjà urbanisé (SDU)** alors que l'entrée du site de l'Isolella en englobant une partie de Ghiatone nord est **bien un village**.

Ghiatone sud par l'absence de fonctionnalité de l'espace urbanisé et une densité légèrement moindre, **est classée en SDU**.



- **Ruppione -Maccutelo:** c'est un des sites fondateurs de l'urbanisation littorale qui a été favorisée par la baie d'Ottioni. C'est le deuxième lieu de vie le plus habité **avec 242 logements**, après avoir été longtemps le premier. La présence de la gendarmerie a été un marqueur mais c'est bien la mutation des commerces saisonniers en commerces annuels qui a acté le rôle de ce lieu dans la vie quotidienne. Parmi ces activités, on notera la présence d'un petit cabinet médical. Les résidences secondaires et les hébergements touristiques dominent ces quartiers bien que des mutations soient en cours avec l'arrivée d'une nouvelle génération de résidents (héritiers/acheteurs). Le projet communal a permis aussi de fixer une population à l'année. Le relief est très favorable en bord de RD ce qui explique les deux noyaux : l'un à proximité de la gendarmerie et l'autre vers le groupe scolaire. Ce dernier a été une des pièces maîtresses de la mutation urbaine du territoire. En offrant un groupe scolaire et un espace sportif moderne, la jeunesse locale y trouve un lieu de rencontre à l'année et c'est un outil pédagogique intercommunal majeur. Il est complété par une halle des sports qui ne trouve pas son équivalent sur la Rive Sud et l'Ornano.

Les fonctions villageoises sont bien présentes mais la continuité urbaine est rompue au niveau du ruisseau du Ruppione. De ce fait, deux entités urbaines sont délimitées. Les dernières décisions du tribunal administratif confirme le classement retenu.

- **Accelasca :** D'origine historique avec la présence de 3 familles, ce site en hauteur domine le golfe. Les traces d'une présence ancienne sont aujourd'hui très secondaires (four) face à la prégnance des maisons individuelles des années 1980 à nos jours. Aucune centralité n'a émergé ici en étant trop à l'écart des aménités de la RD55 et il reste très spécialisé et exclusivement dédié à l'habitat. Ce grand quartier résidentiel accueille cependant de plus en plus de résidents à l'année dans le processus de mutation du parc immobilier constaté ces dernières années sur l'ensemble de la Rive Sud. Le projet communal de 60 lots en BRS renforcera rapidement

cet espace sans mutation de ses fonctions initiales : il permettra un accueil d'au moins 120 habitants supplémentaires. L'ensemble est desservi par l'ensemble des réseaux publics.

Cette zone à vocation résidentielle (87 résidences principales pour 39 secondaires), dont l'accès se fait grâce à une voie qui se greffe sur la RD55, est donc reconnu comme étant un SDU.



Vue sur Ruppione Sud – Accelasca



Anse d'Ottioni et services publics/commerces/habitat



Commerces



Groupe scolaire et équipement sportif



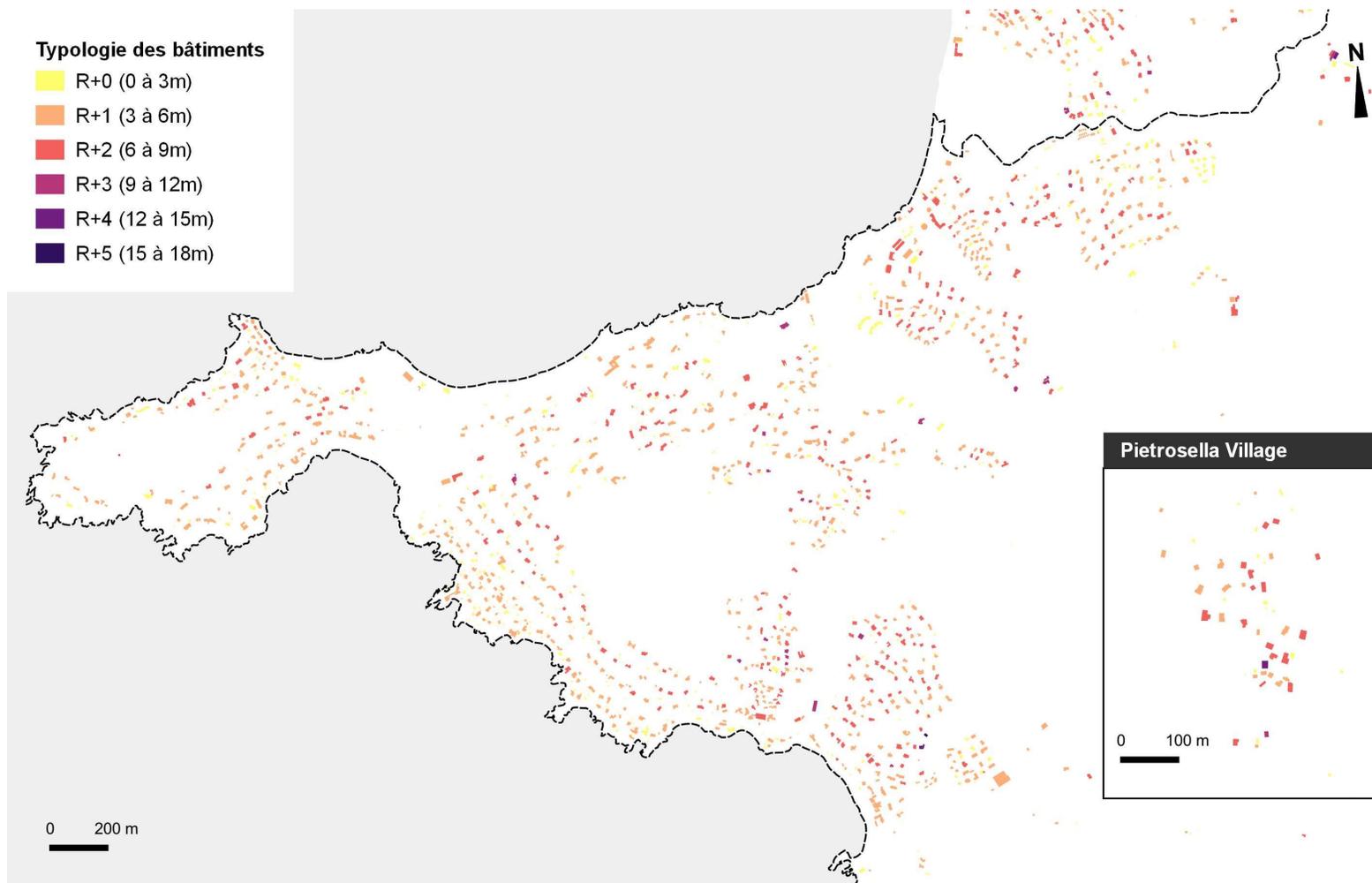
Plage du Ruppionu et sa pailote : lieu de rencontre social

NIVEAUX DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES		
Lieux	Formes urbaines identifiées	Equipements Services
Valle d'Oimu	SDU	Habitat
Sorbella	Village	Mairie Parking relais Notaires Arrêt bus Zone d'activités Caserne des pompiers Habitat mixte (individuel et collectif) Réseaux publics
Cruciata	SDU	Eglise Commerces divers Habitat
Isolella (entrée)	VILLAGE	Eglise Place Isolella Aire de jeux Boulodrome Espaces verts Mise à l'eau Terrains de sports Plages Commerces alimentaires Pharmacie Restauration Commerces divers Office de tourisme

Lieux	Formes urbaines identifiées	Equipements Services
Aghione sud	SDU	Habitat
Ruppione	Village	Commerces alimentaires Gendarmerie Autres commerces Habitat Médiathèque Espaces publics Plage Restauration Médecins Commerces divers Station d'essence
Ruppione Maccutelo	Village	Commerces alimentaires Complexe sportif Autres commerces Habitat Ecole Restauration
Accelasca	SDU	Habitat

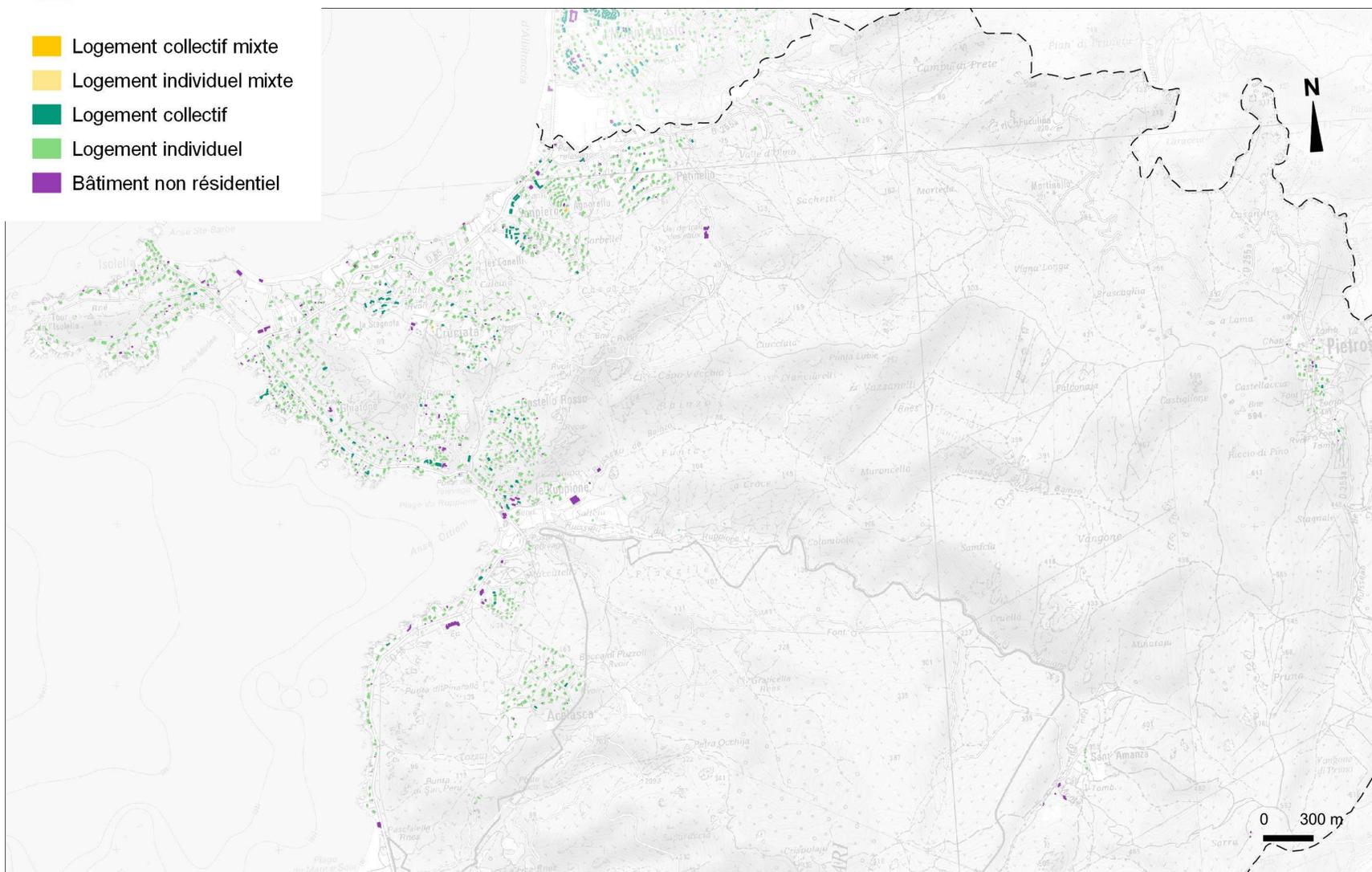
Enjeux dans les espaces urbanisés du littoral

- La prise en compte des orientations du PADDUC – Secteur à enjeux régional à L'Isolella.
- Renforcer les polarités identifiées.
- Améliorer les interconnexions entre quartiers.
- Poursuivre la mixité de l'habitat en s'assurant d'une cohérence globale dans le site et dans les ambiances.
- Valoriser les éléments identitaires du littoral pour créer un sentiment d'appartenance.

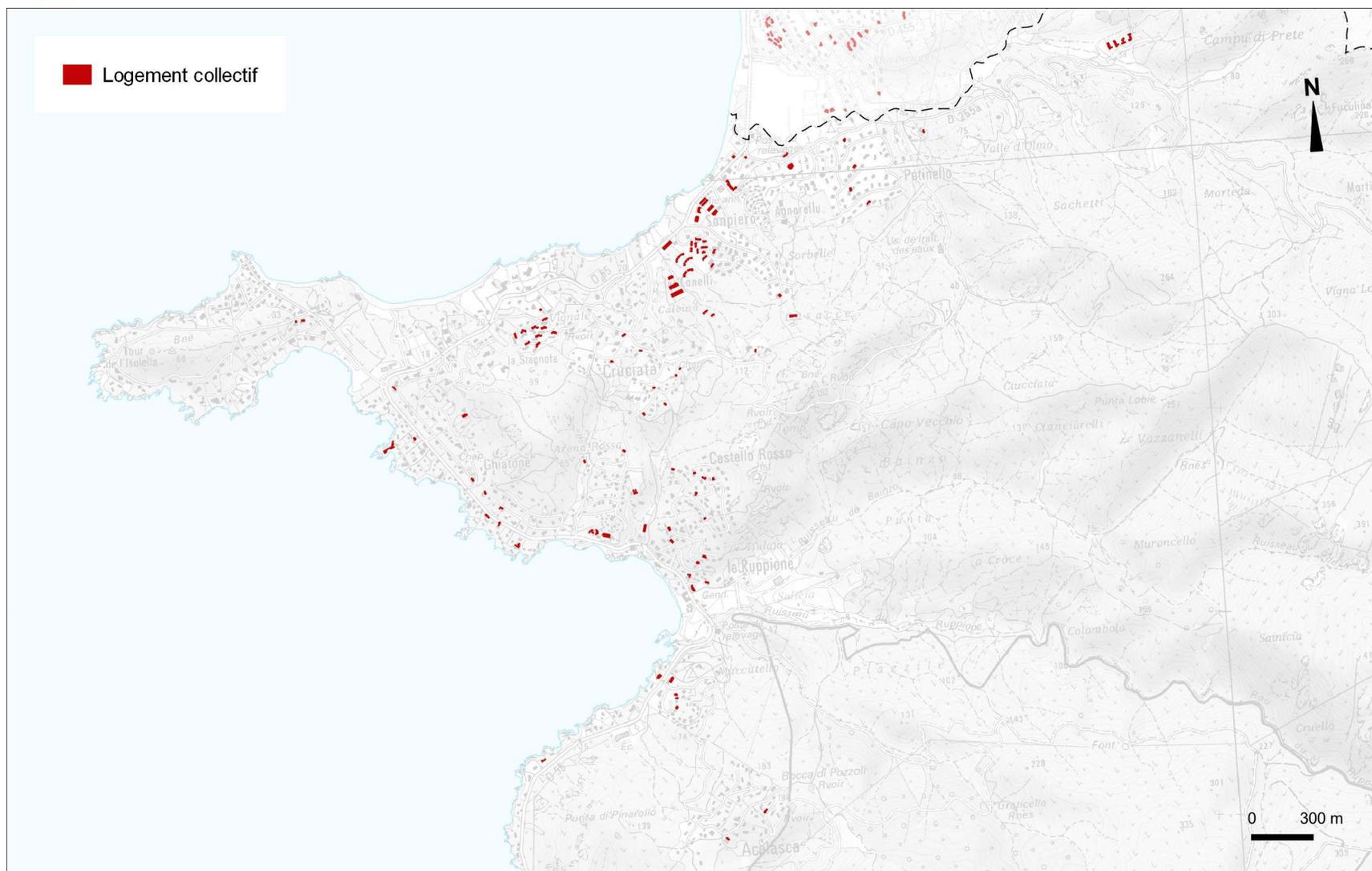


Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2022

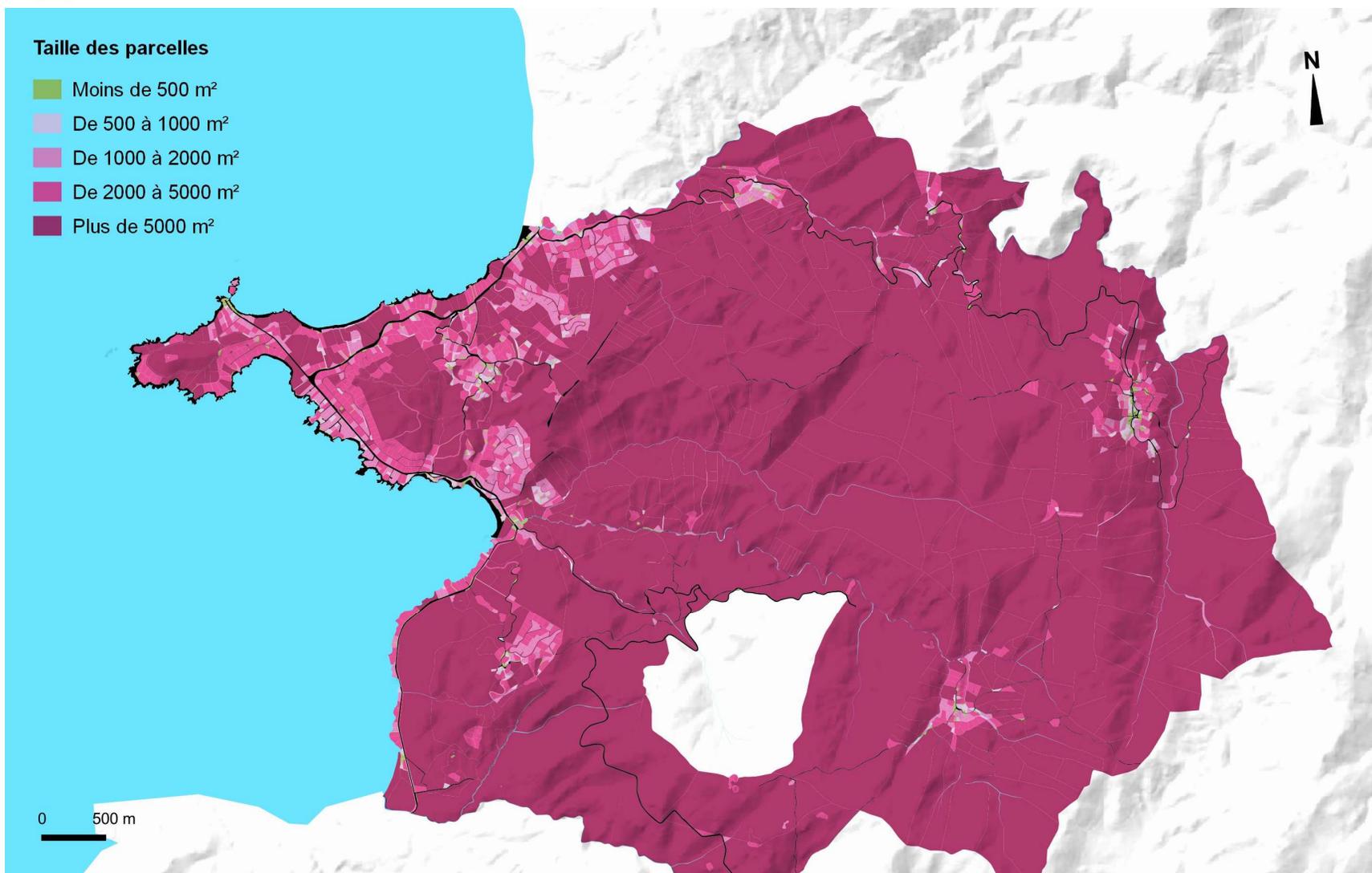
-  Logement collectif mixte
-  Logement individuel mixte
-  Logement collectif
-  Logement individuel
-  Bâtiment non résidentiel



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022



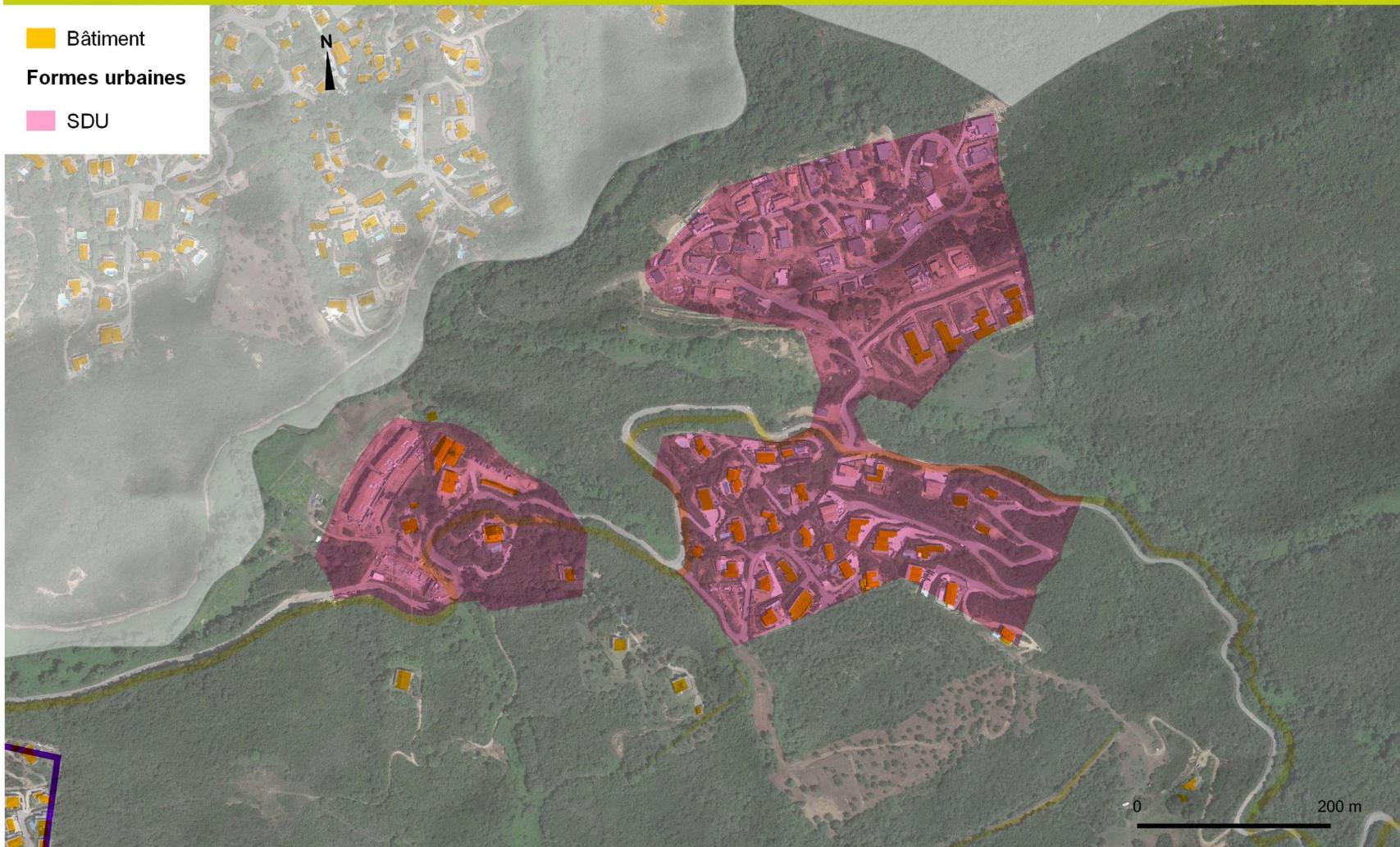
Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2022



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2022

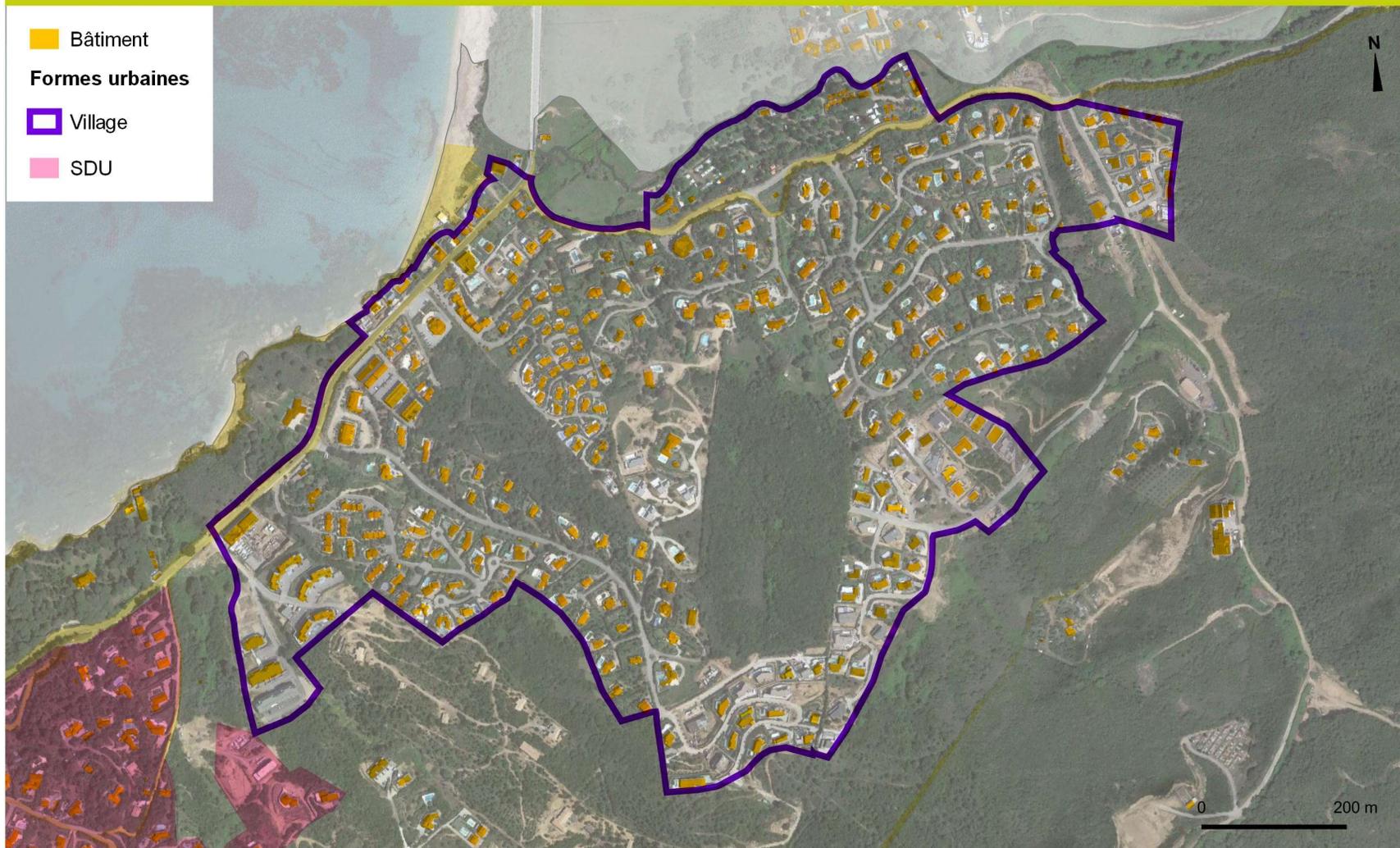
Valle d'Olmo

-  Bâtiment
- Formes urbaines**
-  SDU



BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023

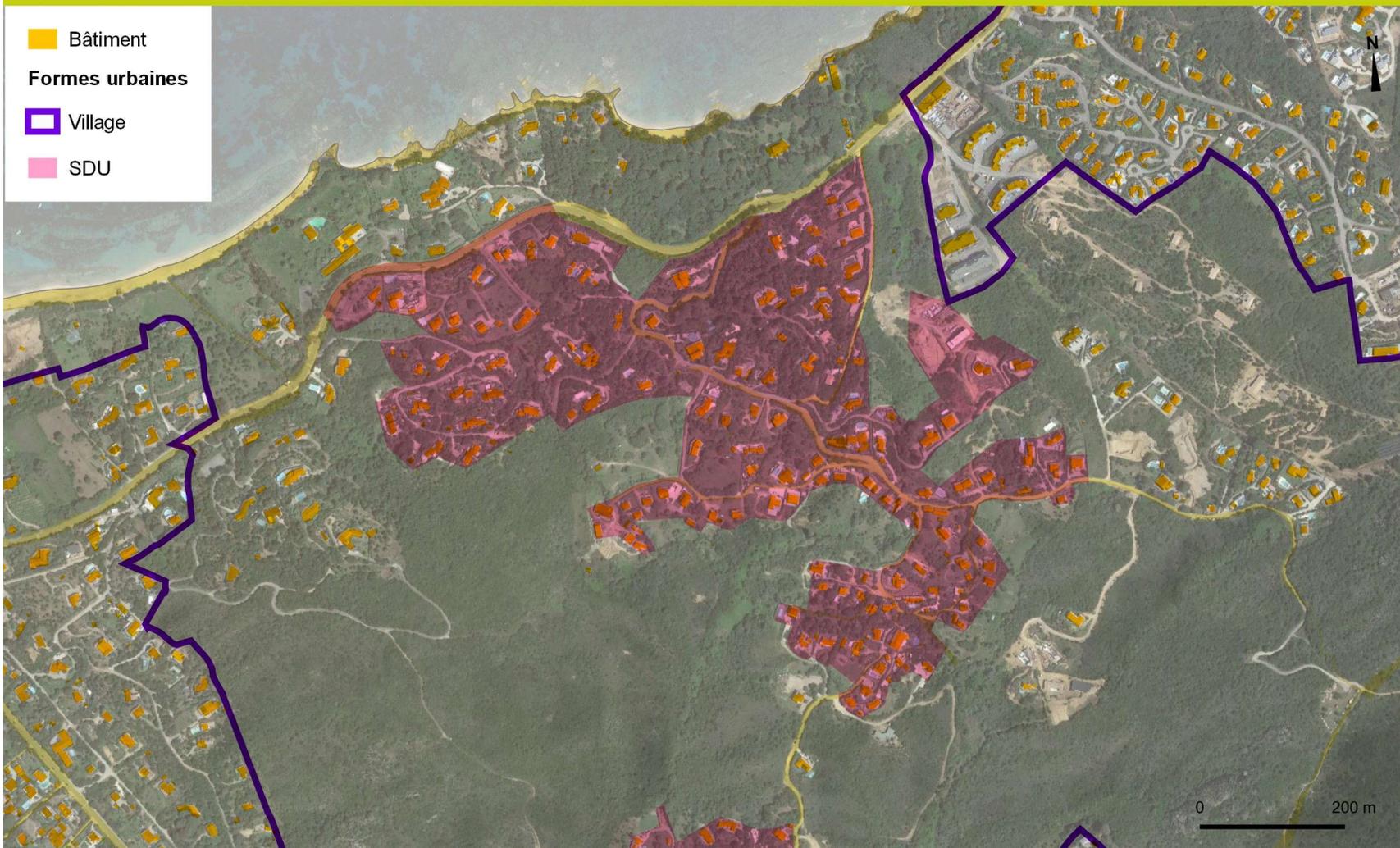
Sorbella / Petinello



BDTOPO2021 - IGN©, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023

Grille de lecture adaptée du PADDUC : faisceau d'indices au service de l'identification des villages au sens de la loi littoral						
SORBELLA PETINELLO						
Critères	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Justification	Oui / Non	
1 - Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité/compacité		A	600 logements	Oui	
	Continuité		A	Principale zone résidentielle, habitat collectif	Oui	
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		A	Uniformité par époque de constructions ; de lignes contemporaines pour le logements collectif	Oui	
	Organisation par l'espace public	Centralité		A	Centralité au niveau de la mairie	Oui
		Réseau viaire interne		A	RD55 axe structurant ; maillage secondaire public/privé	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés		A	Trame d'espaces publics le long de la RD55 bien marquée	Oui
2 – Indices de vie sociale	Equipements et lieux collectifs actuels ou passés	Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		A	Morcellement parcellaire cohérent avec les opérations immobilières	Oui
		Lieux administratifs collectifs commerces et services actuels ou passés		A	Mairie, étude de notaires, hôtels, zone d'activités intercommunale	Oui
		Edifices culturels		D	- (Un seul sur le littoral)	Non
	Mobilier urbain et autres éléments de repères (jardins, moulins, fontaines...)		A	Placette, trottoirs-promenade, plages	Oui	
	Lieu d'habitat		A	Habitat permanent et semi-permanent.	Oui	
	Manifestations publiques (fêtes du village, fête patronale...)		A	Cérémonies en mairie et animations	Oui	
Ramassage des ordures ménagères		A	Oui	Oui		
3 - Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois		A	Forme urbaine correspondant à la plus grande zone résidentielle de la commune ayant une fonction structurante à titre administratif et économique.	Oui
		Nombre de bâtis		A	Environ 600 logements	Oui
	Fonction structurante	Gestion et fonctionnement autonome		A	Fonctions administratives, événementielles, culturelles, sociales et économiques	Oui
		Influence sur l'espace environnant		B	Influence sur l'ensemble de son territoire et au-delà grâce à la présence d'une étude de notaires et la zone d'activités	Oui
	Accessibilité	Voies et réseaux divers		B	Le long des RD	Oui
		Desserte par les transports en commun		D	Oui (arrêt bus)	Oui
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale		D	Au niveau du paysage du golfe, des enjeux.	Oui
Origine ancienne		A	Quelques maisons anciennes aux abords de la RD -	Oui		

Vignale / Cruciata



BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023



Isolella

- Bâtiment
- Formes urbaines**
- ▭ Village
- SDU



BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023

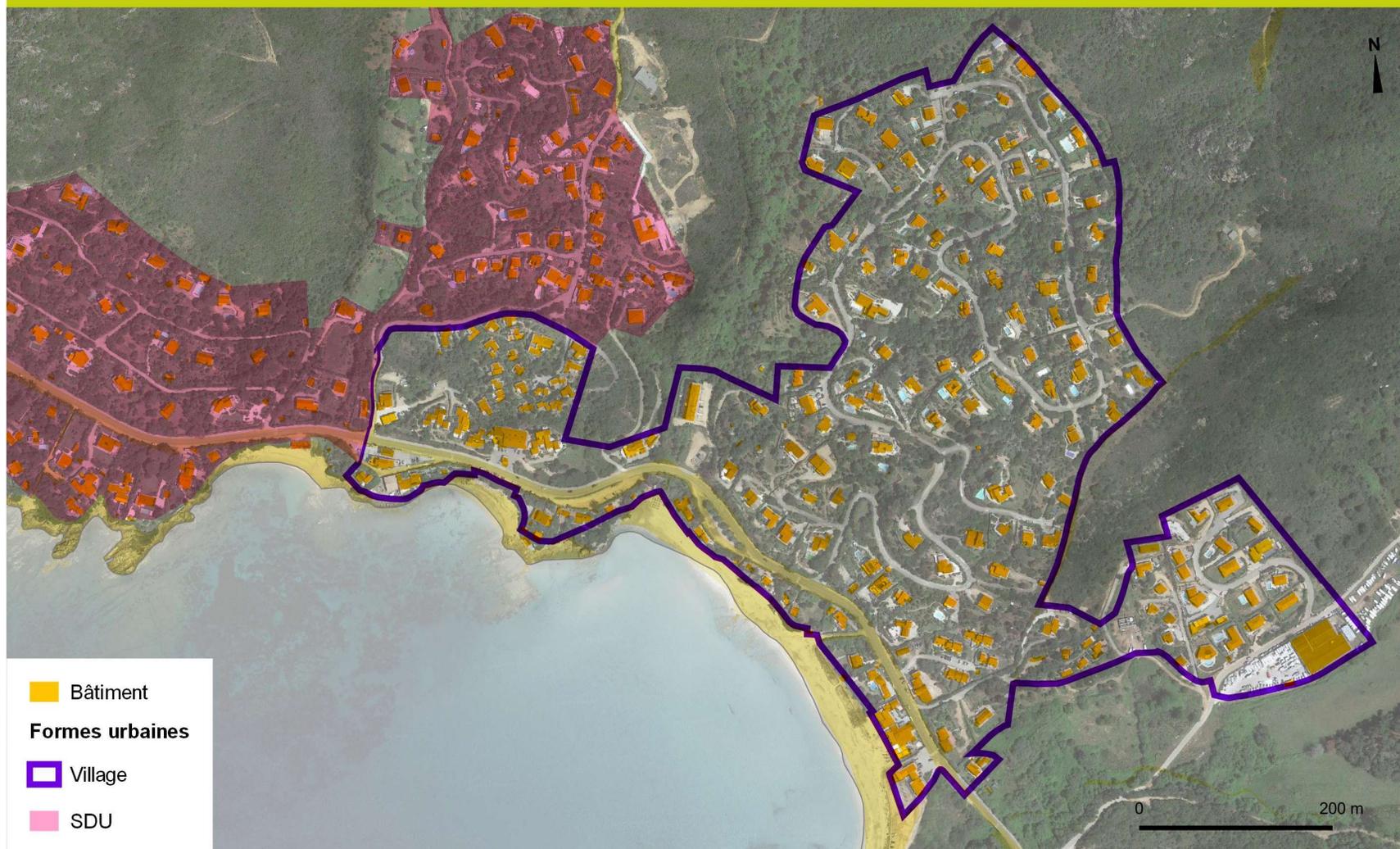
Grille de lecture adaptée du PADDUC : faisceau d'indices au service de l'identification des villages au sens de la loi littoral						
ISOLELLA						
Critères	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Justification	Oui / Non	
1 - Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité/compacité		A	128 logements	Oui	
	Continuité		A	Bâti groupé par quartiers	Oui	
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		A	Uniformité par quartier	Oui	
	Organisation par l'espace public	Centralité		A	Centralité évidente à l'Isolella (place, aire de jeux, parkings publics)	Oui
		Réseau viaire interne		A	RD 55 et routes communales, trame privée très hiérarchisée et interconnectée au réseau communal.	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés		A	Trame d'espaces publics concentrée à l'Isolella et délimitation public/privé claires et hiérarchisées	Oui
2 – Indices de vie sociale	Equipements et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs collectifs commerces et services actuels ou passés		A	Office de tourisme, commerces divers ouverts à l'année, restauration, mise à l'eau.	Oui
		Edifices culturels		A	Eglise	Oui
		Mobilier urbain et autres éléments de repères (jardins, moulins, fontaines...)		A	Place, bouldrome, aires de jeux pour enfants, plages, cohérence du mobilier et de la signalétique...	Oui
	Lieu d'habitat		A	Habitat permanent et semi-permanent.	Oui	
	Manifestations publiques (fêtes du village, fête patronale...)		A	Cérémonies religieuses et festivités ; marché de producteurs et artisanat	Oui	
	Ramassage des ordures ménagères		A	Oui	Oui	
3 - Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois		A	Forme urbaine d'envergure plus importante que le chef-lieu. 4 ^e ensemble le plus bâti ; premier pour ses équipements publics	Oui
		Nombre de bâtis		A	Environ 128 logements	Oui
	Fonction structurante	Gestion et fonctionnement autonome		A	Fonctions administratives, événementielles, culturelles, culturelles, sociales et économiques	Oui
		Influence sur l'espace environnant		A	Site attractif pour les populations du golfe d'Ajaccio / Rive Sud car aucune offre de ce type ailleurs sur le bassin de vie hors.	Oui
	Accessibilité	Voies et réseaux divers		B	Le long de la RD et route communale de l'Isolella	Oui
		Desserte par les transports en commun		A	Oui (arrêt bus)	Oui
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale		A	Pinède, tour génoise à proximité, plages- repère dans le paysage du golfe	Oui
		Origine ancienne		B	Zone d'abri naturelle dans le golfe	Oui

Ghiatone / Valle di Vignola



BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2023

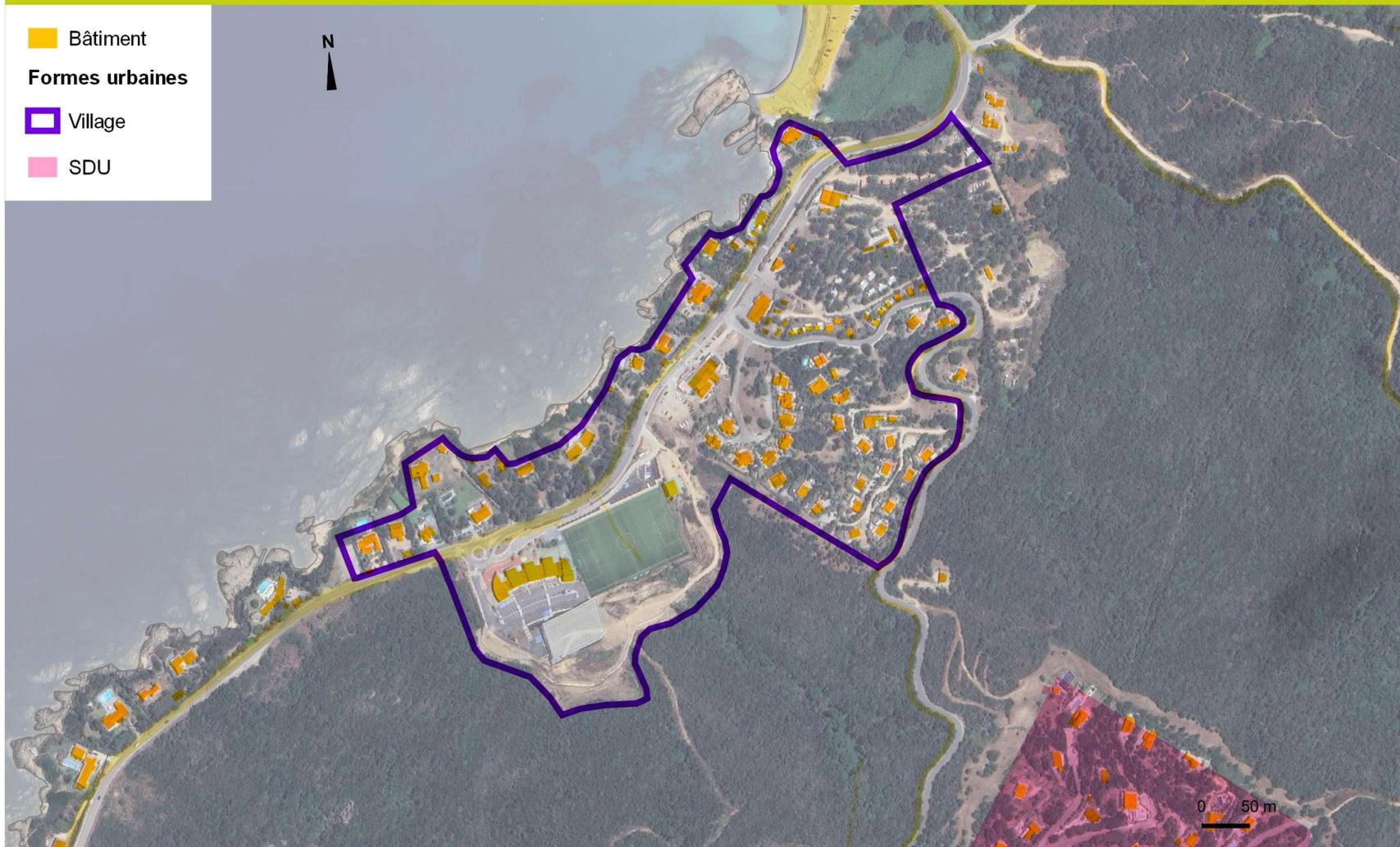
Ruppione



BDTOPO2021 - IGN©, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023

Grille de lecture adaptée du PADDUC : faisceau d'indices au service de l'identification des villages au sens de la loi littoral						
RUPPIONE						
Critères	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Justification	Oui / Non	
1 - Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité/compacité		A	8 logements/ha	Oui	
	Continuité		A	242 logements - Bâti groupé organisé en partie le long de la RD	Oui	
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		A	Volumes uniformes ; plus dense bord de RD.	Oui	
	Organisation par l'espace public	Centralité		A	Petite centralité évidente, placette, commerces et services publics	Oui
		Réseau viaire interne		A	Axe structurant RD55 Maillage de desserte interne bien lisible	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés		A	Trame d'espaces publics et délimitation public/privé claires et hiérarchisées le long de la RD55.	Oui
	Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		A	Implantation du bâti parallèlement aux courbes de niveau et voies de desserte, parcellaire structuré avec unités de petite taille	Oui	
2 – Indices de vie sociale	Equipements et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs collectifs commerces et services actuels ou passés		A	Gendarmerie, médiathèque	Oui
		Edifices culturels		D	Salle des fêtes communale – festivités publiques et privées (mariage, baptêmes, anniversaires)	Oui
		Mobilier urbain et autres éléments de repères (jardins, moulins, fontaines...)		A	Plage, espaces publics bord de mer (banc), parkings	Oui
	Lieu d'habitat		A	Habitat permanent et semi-permanent.	Oui	
	Manifestations publiques (fêtes du village, fête patronale...)		A	Animations, exposés...dans la salle des fêtes	Oui	
	Ramassage des ordures ménagères		A	Oui	Oui	
3 - Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois		A	Forme urbaine correspondant principalement au noyau villageois et qui a une influence sur l'ensemble de son territoire à travers les services présents ; influence intercommunale pour le médecin et la gendarmerie.	Oui
		Nombre de bâtis		A	Environ 242 logements.	Oui
	Fonction structurante	Gestion et fonctionnement autonome		A	Fonctions administratives, événementielles, culturelles, culturelles, sociales et économiques.	Oui
		Influence sur l'espace environnant		B	Défini comme unité villageoise.	Oui
	Accessibilité	Voies et réseaux divers		B	Le long de la RD55 et en interne.	Oui
		Desserte par les transports en commun		D	Oui (arrêt bus)	Oui
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale		D	Pas de traces	Non
Origine ancienne		A	Lieu de vie ancien car petit port naturel ; implantation urbaine dès les années 1970.	Oui		

Ruppione / Maccutello

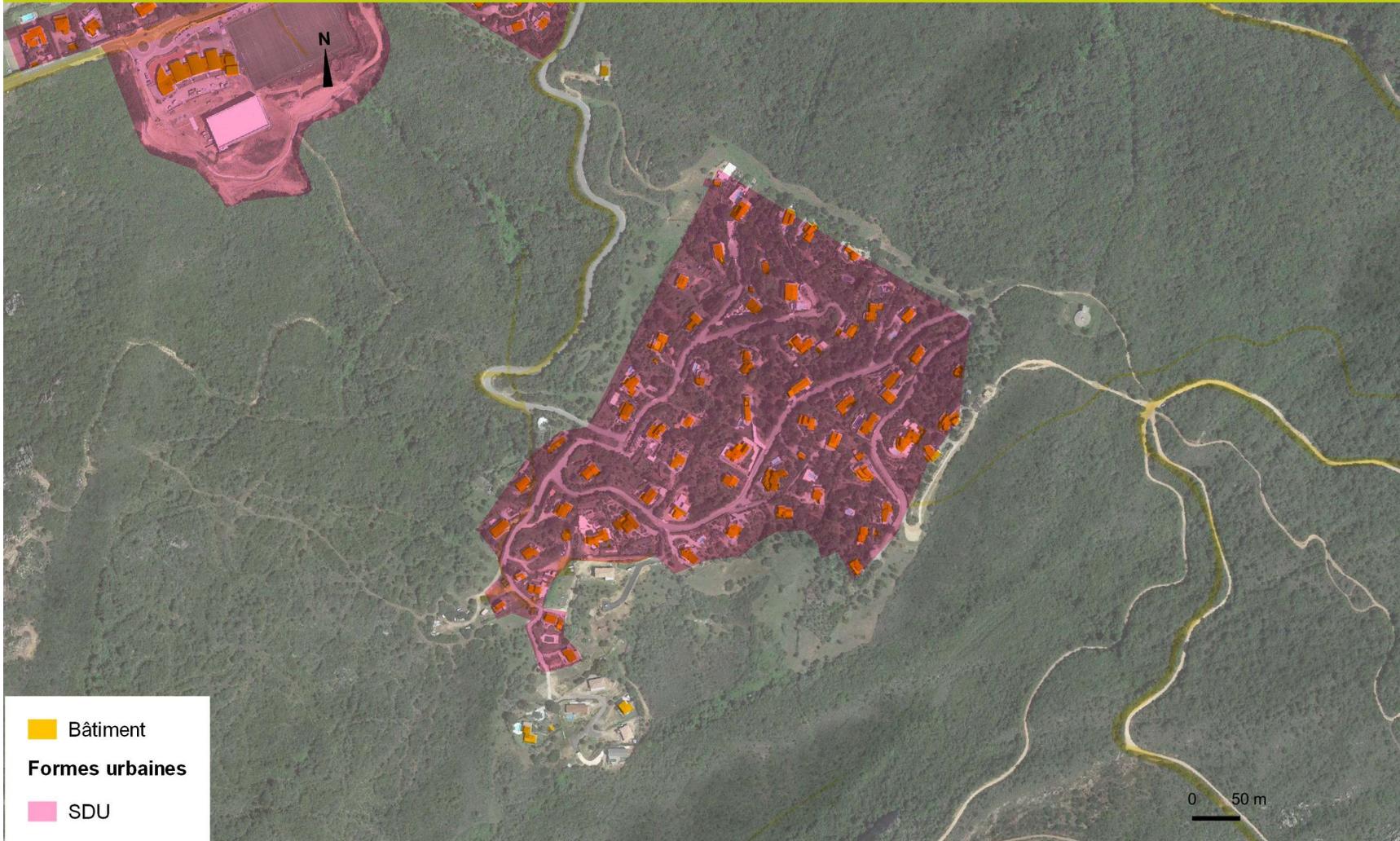


BDTOPO2021 - IGN©, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023

Grille de lecture adaptée du PADDUC : faisceau d'indices au service de l'identification des villages au sens de la loi littoral						
MACUTELLO						
Critères	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Justification	Oui / Non	
1 - Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité/compacité		A	8 logements/ha	Oui	
	Continuité		A	242 logements - Bâti groupé organisé en partie le long de la RD	Oui	
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		A	Volumes uniformes ; plus dense bord de RD.	Oui	
	Organisation par l'espace public	Centralité		A	Petite centralité évidente, placette, commerces et services publics	Oui
		Réseau viaire interne		A	Axe structurant RD55 Maillage de desserte interne bien lisible	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés		A	Trame d'espaces publics et délimitation public/privé claires et hiérarchisées le long de la RD55.	Oui
	Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		A	Implantation du bâti parallèlement aux courbes de niveau et voies de desserte, parcellaire structuré avec unités de petite taille	Oui	
2 – Indices de vie sociale	Equipements et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs collectifs commerces et services actuels ou passés		A	Gendarmerie, médiathèque	Oui
		Edifices culturels		D	Salle des fêtes communale – festivités publiques et privées (mariage, baptêmes, anniversaires)	Oui
		Mobilier urbain et autres éléments de repères (jardins, moulins, fontaines...)		A	Plage, espaces publics bord de mer (banc), parkings	Oui
	Lieu d'habitat		A	Habitat permanent et semi-permanent.	Oui	
	Manifestations publiques (fêtes du village, fête patronale...)		A	Animations, exposés...dans la salle des fêtes	Oui	
	Ramassage des ordures ménagères		A	Oui	Oui	
3 - Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois		A	Forme urbaine correspondant principalement au noyau villageois et qui a une influence sur l'ensemble de son territoire à travers les services présents ; influence intercommunale pour le médecin et la gendarmerie.	Oui
		Nombre de bâtis		A	Environ 242 logements.	Oui
	Fonction structurante	Gestion et fonctionnement autonome		A	Fonctions administratives, événementielles, culturelles, culturelles, sociales et économiques.	Oui
		Influence sur l'espace environnant		B	Défini comme unité villageoise.	Oui
	Accessibilité	Voies et réseaux divers		B	Le long de la RD55 et en interne.	Oui
		Desserte par les transports en commun		D	Oui (arrêt bus)	Oui
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale		D	Pas de traces	Non
Origine ancienne		A	Lieu de vie ancien car petit port naturel ; implantation urbaine dès les années 1970.	Oui		



Accelasca



BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2023

Formes urbaines et logements vacants

Formes urbaines

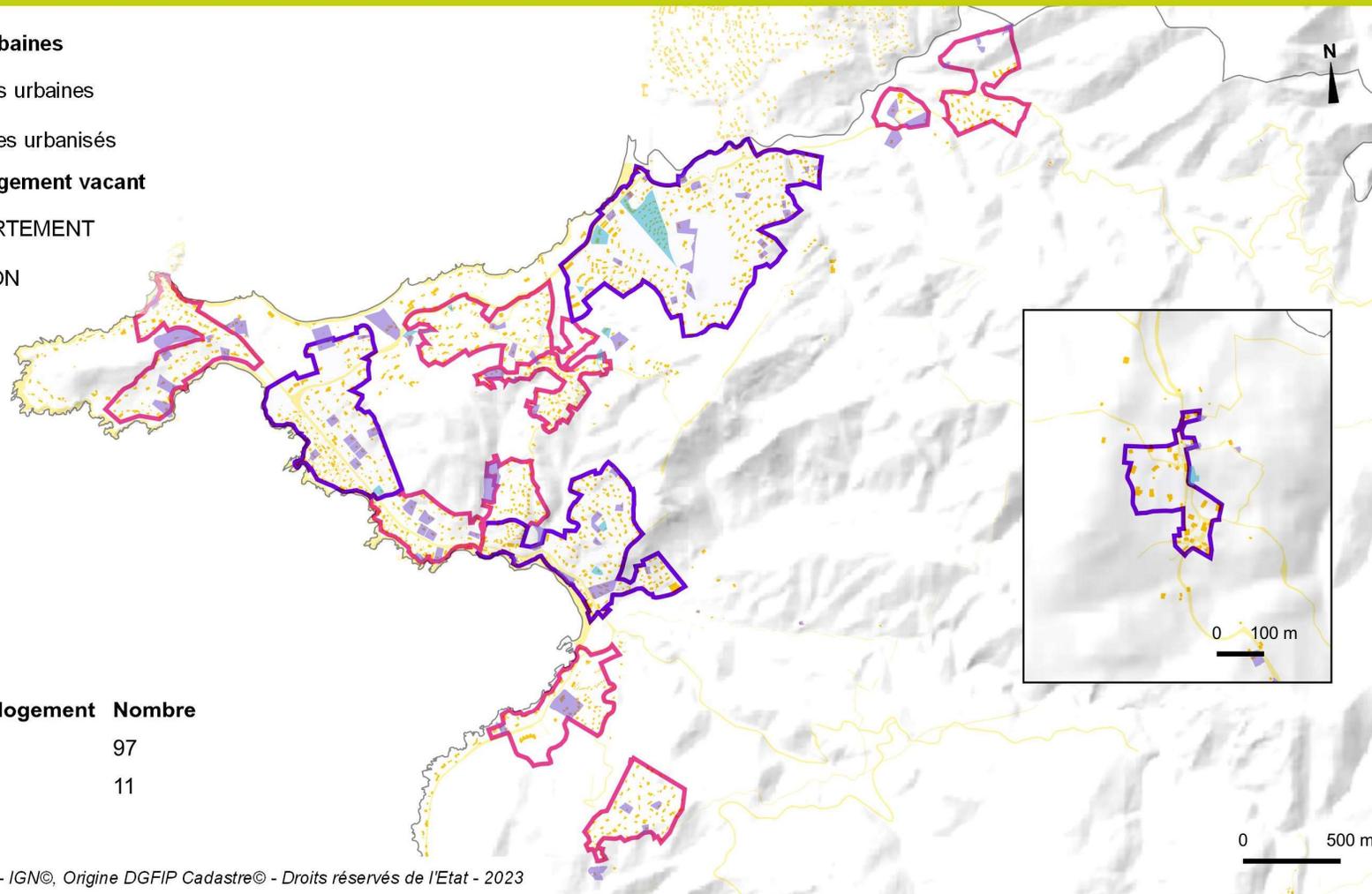
 Formes urbaines

 Espaces urbanisés

Type de logement vacant

 APPARTEMENT

 MAISON

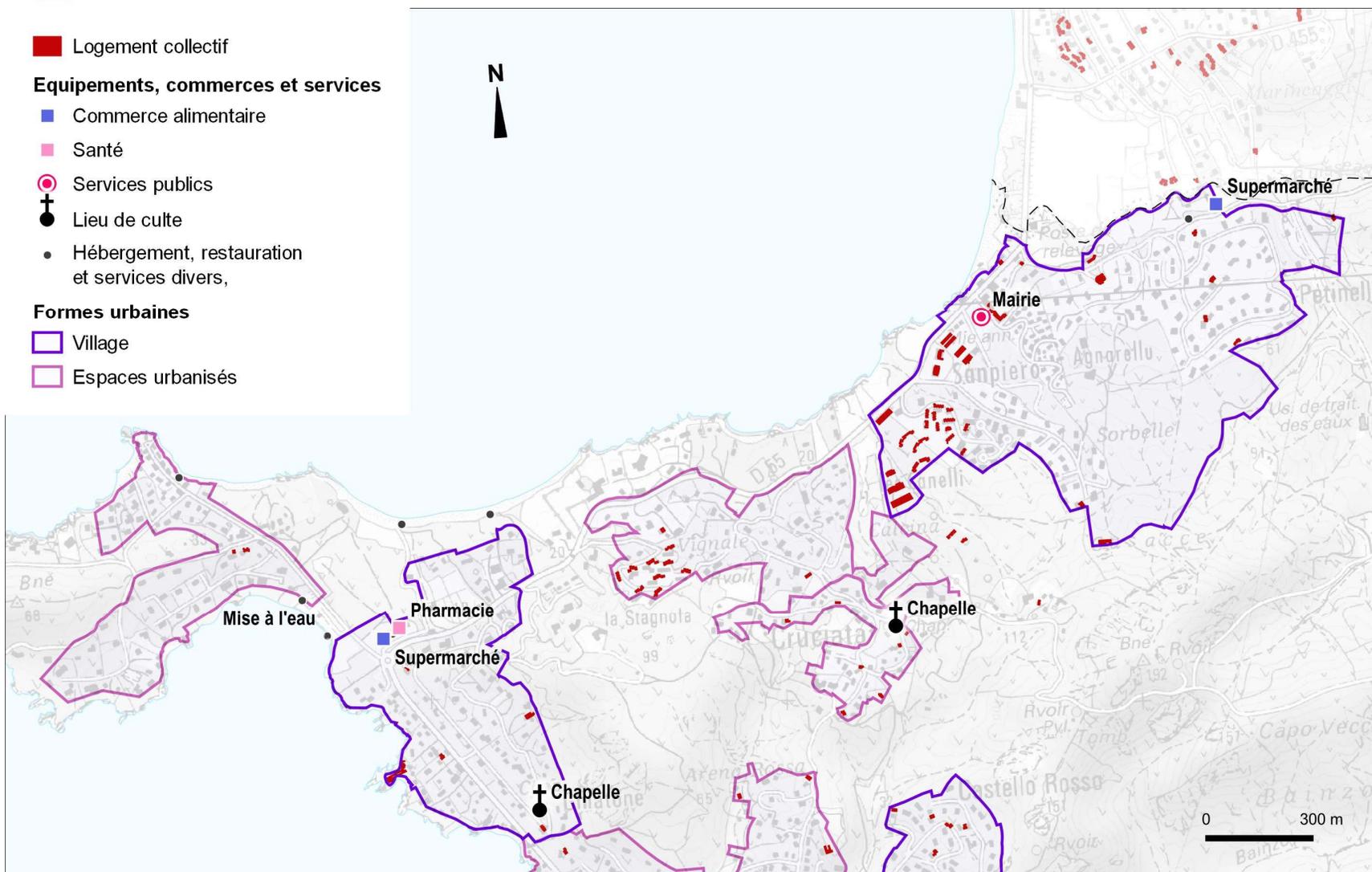


Type de logement **Nombre**

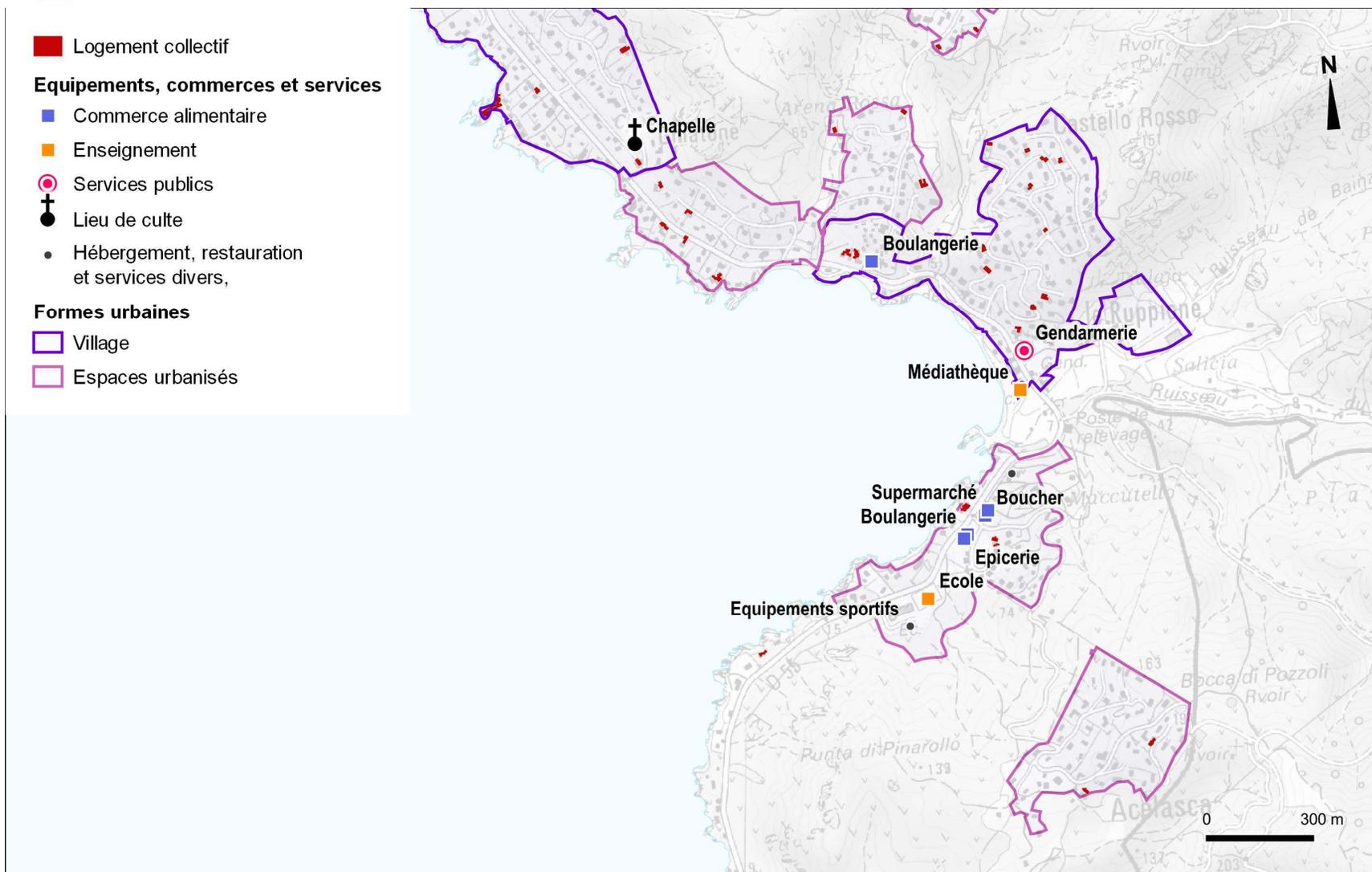
MAISON 97

APPART 11

BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2023



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2023



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urba Corse, 2023

2. Surfaces résiduelles et capacité d'accueil potentielle.

A. Le potentiel par densification

Les formes urbaines identifiées sont de types villages et SDU. Ces derniers étant dans les EPR hormis le SDU d'Accelasca, ne sont prises en compte que les surfaces résiduelles des villages et dudit SDU.

Il en ressort les éléments quantitatifs suivants :

- Un total de **37 parcelles** dont 1/3 déjà occupées et potentiellement densifiables et 2/3 dépourvues de toutes constructions et de PC connu.
- Une **surface globale de 9,2 ha** dont 6,8 ha pour les parcelles libres de toute construction.

Le principe suivant est appliqué pour le calcul de la capacité d'accueil :

- 0,5 logement pour les fonds de parcelle par tranche de 1000 m².
- 1 à 2 logement par parcelle pour les parcelles nues de taille modeste selon la configuration du terrain ; ici une moyenne de 1300 m² ;
- Une densité de 30 logt/ha selon la topographie du terrain pour les grandes emprises foncières.

La capacité d'accueil maximale estimée est de 148 logements.

C'est le secteur de Agnarello – Sorbella qui offre une plus grande capacité d'accueil par densification du fait de la configuration des parcelles. Les

parcelles 109 et 10 n'ont pas été prises en compte car par leur surface constituent de fait une extension urbaine.

B. Le potentiel par extension pour la période 2021-2031 (Loi Climat et Résilience)

L'artificialisation des sols observées sur la période 2011-2020 étant de **62,7 ha** selon l'analyse de photo interprétation mise à jour des autorisations d'urbanisme commencées.

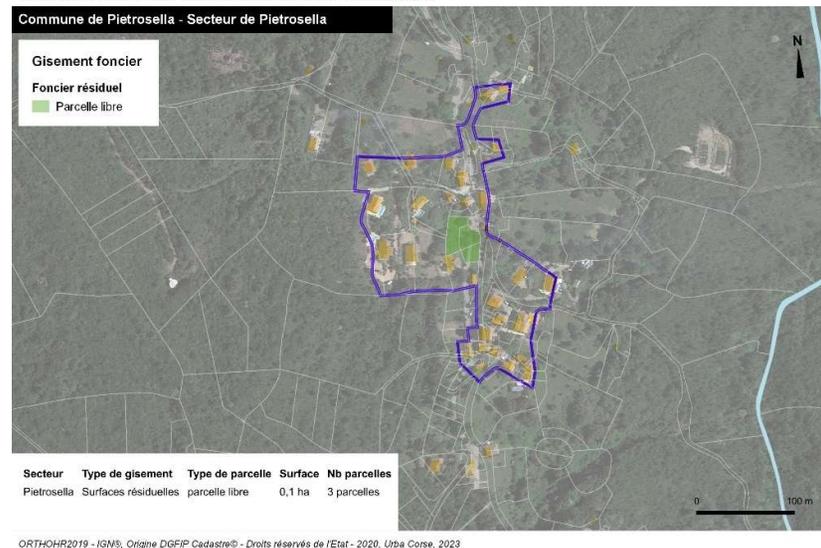
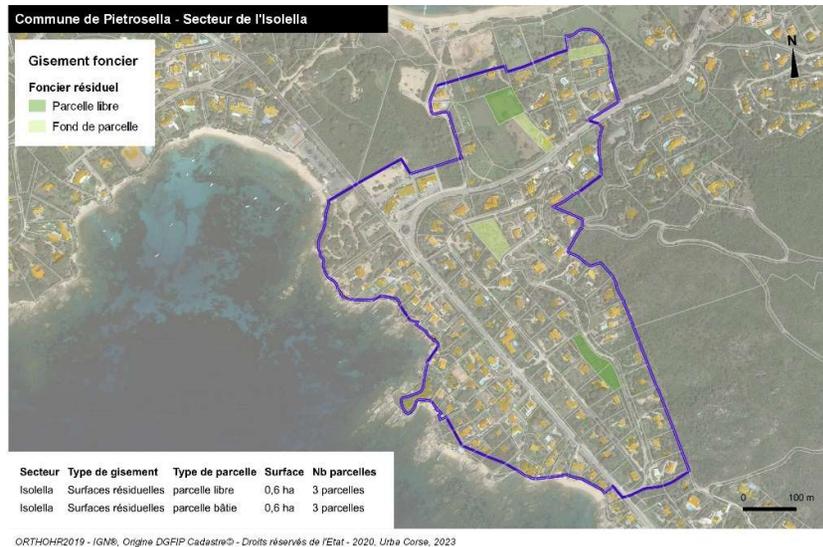
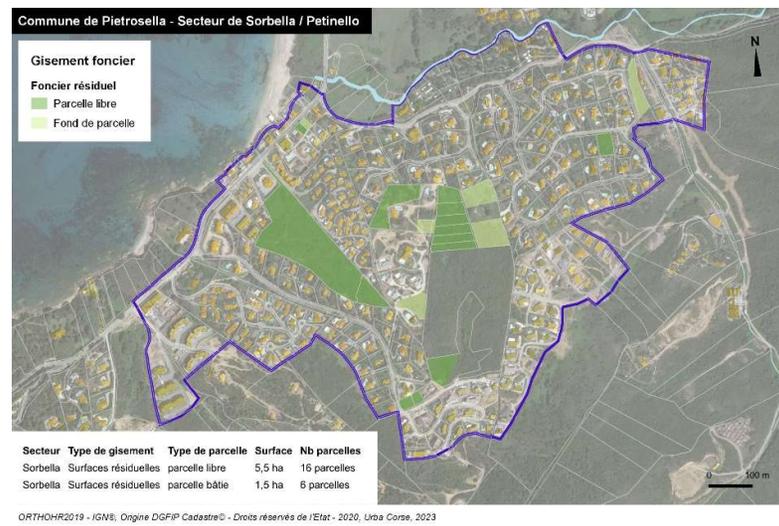
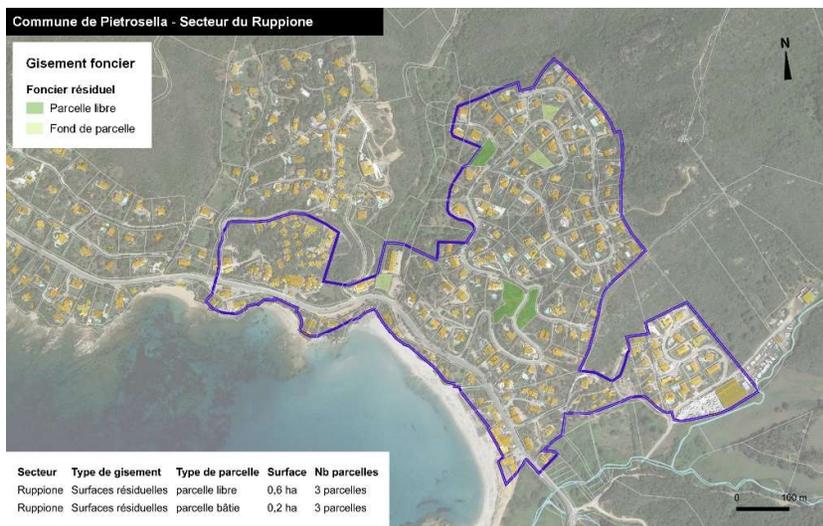
Pour la période 2020-2031 un effort de réduction est exigé aux communes de l'ordre de 50%, ce qui est l'objectif national. En absence de PADDUC ou de SCoT précisant d'autres modalités de mises en œuvre, le PLU se fonde sur cet objectif.

**Le potentiel maximum en extension sera donc : 31 ha – 8,7 ha
= 22,3 ha.**

Dans ce potentiel devront être prise en compte notamment :

- Le projet de lotissement communal d'Accelasca (60 lots)
- Le projet de centralité de l'Isolella
- La zone d'activités

Toutes constructions commencées avant l'arrêt du PLU viendra en déduction de ce potentiel.



Chiffres à l'échelle communale selon :
- le type de gisement
- le type de parcelles

Type de gisement	Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle libre	6,8 ha	25 parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle bâtie	2,4 ha	12 parcelles

Chiffres à l'échelle communale selon le type de gisement

Type de gisement	Surface	Nb parcelles
Surfaces résiduelles	9,2 ha	37 parcelles

Chiffres à l'échelle communale selon le type de parcelles

Type de parcelle	Surface	Nb parcelle
parcelle libre	6,8 ha	25 parcelles
parcelle bâtie	2,4 ha	12 parcelles

Gisement foncier de la commune : 9,2 ha 37 parcelles

Nombre de logements potentiels : 89 logements

Les 3 périmètres « villages » sont les seuls densifiables selon les dispositions actuelles du code de l'urbanisme. L'état des lieux en octobre 2023 permet de déterminer la présence de 37 parcelles disponibles dont 25 complètement vierges de toutes constructions. Cela englobe respectivement 9,2 ha et 6,8 ha. Pour cette dernière catégorie, la surface moyenne est de 2700 m². Hormis un cas exceptionnel qui concerne 2 parcelles AD490 et 491 de 3,8 ha, le morcellement des parcelles est important excluant globalement des opérations d'ensemble significatives en termes de production de logements nouveaux.

Le potentiel de mobilisation de ce foncier et donc de densification des « villages » est évalué à très fort compte tenu de la forte demande foncière et immobilière le long de la Rive Sud et Pietrosella en particulier.

Considérant des densités adaptées au contexte urbain où les parcelles se situent, la commune est en mesure de voir construire un certain nombre de logement.

Considérant que la maîtrise d'une certaine mixité ne peut être réellement effective et réalisable que pour des programmes immobiliers, le présent calcul estimatif considérera la reproduction du taux de résidences principales tel qu'il est observé au moment de l'élaboration sur la base des données INSEE. Dans l'hypothèse ci-dessous, le logement individuel est privilégié dans les fonds de parcelles et petites parcelles afin de respecter la cohérence du paysage urbain. Dans les parcelles AD490 et 491, la densité proposée permet de créer du logement collectif, groupé et/ou individuel afin d'optimiser la densification.

	Surface ha	Densité 30logt/ha (minima)	Densité 1 logt/parcelle
Parcelles AD490 et 491	3,8 ha	114 logements	
Autres parcelles Libres : 22	3 ha		22 logements (moyenne 1300 m ²)
Fonds de parcelles 12	2,4 ha		12 logements (moyenne de 2000 m ²)
TOTAL	9,2 ha	148 logements potentiels	

3. Artificialisation des sols

1. Contexte réglementaire

DEFINITIONS et METHODE

L'étalement urbain correspond à une extension urbaine excessive sur des espaces naturels ou agricoles par artificialisation de leurs sols. Il s'explique notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles ou villes moyennes mais également par des choix de formes urbaines peu denses (habitats individuels, zones industrielle et commerciale de périphérie...).

La consommation d'espace est par définition "le changement d'usage de ces sols pour les affecter à l'habitat et aux fonctions urbaines peut être considéré comme de la consommation d'espace. En effet, le sol est une ressource naturelle de surface limitée. La construction de routes ou bâtiments sur le sol est rarement un phénomène réversible. Ce changement d'utilisation des sols induit une perte de terres pouvant contribuer à la production agricole et à pourvoir aux besoins alimentaires, ou une perte de fonctions écologiques des sols (régulation des écoulements de l'eau de ruissellement, réservoir et support de

biodiversité, capacité de capter du CO2 par la croissance des végétaux). " ³

La lutte contre l'artificialisation des sols est une réforme prioritaire, portée par le gouvernement. Un engagement a été pris : atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, en s'appuyant sur un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les 10 prochaines années.*

Cette trajectoire est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme, et doit être conciliée avec l'objectif de relance de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements est insuffisante au regard de la demande.

Trajectoire

Une trajectoire territorialisée de réduction du rythme de l'artificialisation (article 194 de la loi Climat et Résilience) est désormais à fixer et à décliner à toutes les échelles dans les documents de planification régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC), puis dans les documents d'urbanisme : SCOT, PLU(i) et cartes communales. En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols, ce sont celles

³ Définition issue de "La revue du commissariat au développement durable – services de l'observation et des statistiques", p.6 - mars 2012

de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers que la loi fait le choix de prendre en compte pour les dix premières années à compter de l'adoption de la loi du 22 août 2021. (Source Ministère de la Transition Ecologique)

LES 2 GRANDES PHASES

D'ici à 2031, réduire par deux le rythme de l'artificialisation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020

D'ici à 2050, atteindre un équilibre entre les surfaces des sols qu'on artificialise et celles qu'on réhabilite/renature, c'est-à-dire un objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN).

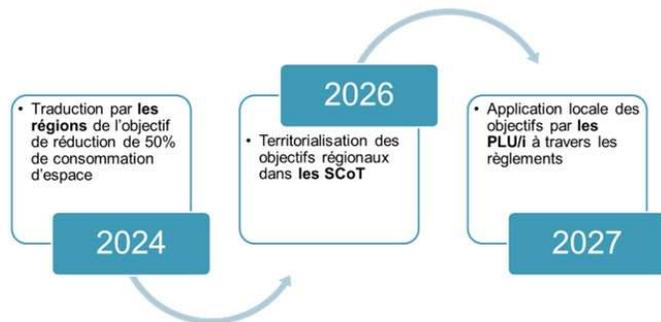
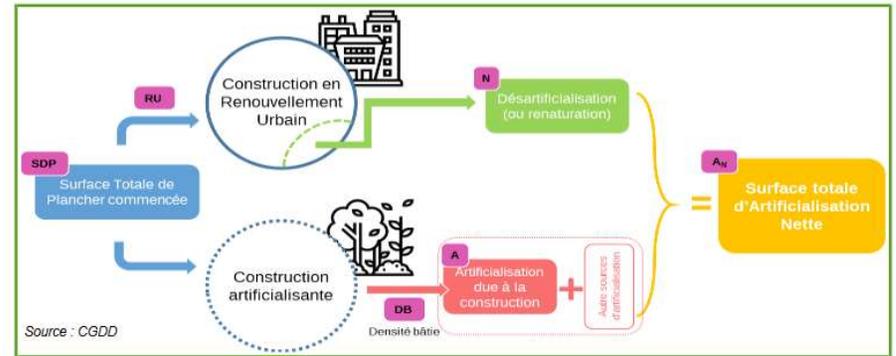


Figure 6 – Schéma du système dynamique construction / artificialisation



Afin de répondre aux dispositions de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le PLU expose l'état des lieux de la consommation foncière sur les dernières années et les causes de celles-ci :

- Consommation 2011-2020 base ortho-photos et autorisations d'urbanisme commencés (emprise artificialisée)
- Etat des lieux des friches
- Etat des lieux des logements vacants (données fiscales traitées)
- Etat des lieux du potentiels de densification (formes urbaines, fonde de jardins et parcelles nues) – orthophotos
- Etat des lieux du potentiel de mutation du parc

Le décret n° 2022-763 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme publié le 29 avril 2022 a fixé les premières conditions d'application de cet article. L'article R. 101-1 du code de l'urbanisme indique en particulier qu'afin de mesurer le solde d'artificialisation nette des sols à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, les surfaces sont qualifiées comme artificialisées ou non artificialisées selon les catégories d'une nomenclature détaillée et annexée au décret.

Il s'agit ainsi de **mesurer l'impact et de trouver des réponses à une réduction de ce rythme de consommation** s'il s'avère disproportionné aux besoins.

La gestion économe de l'espace consiste à gérer dans le temps et dans l'espace l'équilibre entre les besoins fonciers nécessaires aux activités humaines (logements, agriculture, loisirs, activités de commerces, équipements publics...) et les besoins pour maintenir, assurer et améliorer les multiples fonctions des espaces naturels (continuité écologique, ruissellement, climat local, ressources diverses...).

2. Une urbanisation littorale de type périurbain : une mutation engagée par la densification

La Rive Sud connaît une croissance démographique et urbaine sans précédent entrant définitivement dans le processus de périurbanisation du golfe d'Ajaccio. Pietrosella est concernée par ce processus qui s'accompagne a fortiori d'extension urbaine encadrée ici par le PLU en place.

L'urbanisation s'est tout particulièrement développée en arrière-plan de la zone littorale, dans les secteurs de Valle d'Olmo, entre Sorbella

et Agnarello. Des opérations de logement collectif ont vu le jour au Sud-Ouest de Sorbella, générant à elles seules près de 280 logements entre 2016 et 2020. Il s'agit d'une modification majeure du paysage urbain de la commune de Pietrosella.

Des différences notables en termes de superficies de parcelles et de densités de logements sont donc relevées, entre les constructions édifiées individuellement et ces nouvelles opérations de collectifs.

La commune s'est engagée parallèlement dans un processus de valorisation des terrains communaux et de maîtrise des réseaux routiers existants et futurs pour accompagner la structuration urbaine. Elle intervient par ailleurs pour renforcer services et équipements publics.

Entre 2011 et 2020, **environ 62 ha de parcelles ont été artificialisées, pour 3,8 ha de surface de plancher**. La consommation moyenne par logement est de **800 m²**. Cette donnée montre une mutation de la morphologie urbaine car en effet, l'urbanisation plus ancienne de ce rivage avait favorisé des terrains bien plus importants (2000-3000 m²) en absence d'assainissement collectif et souvent dans le cadre de baux emphytéotiques.

La plateforme de « l'observatoire de l'artificialisation » de l'état indique une surface consommée d'environ 23,5 ha pour la période 2009-2021. Toutefois, des écarts entre les données annoncées sur la plateforme et les surfaces réellement consommées sont constatées notamment avec l'actualisation des autorisations d'urbanisme commencées et réalisées.

Pietrosella

(EPCI CC de la Pieve de l'Ornano et du Taravo)

données pour la période 2009-2021

235 118 m²

de **nouvelles** surfaces consommées

soit **0.66 %**

de la surface communale nouvellement consommée

dont **200 022 m²**

de surfaces consommées de type **habitat**

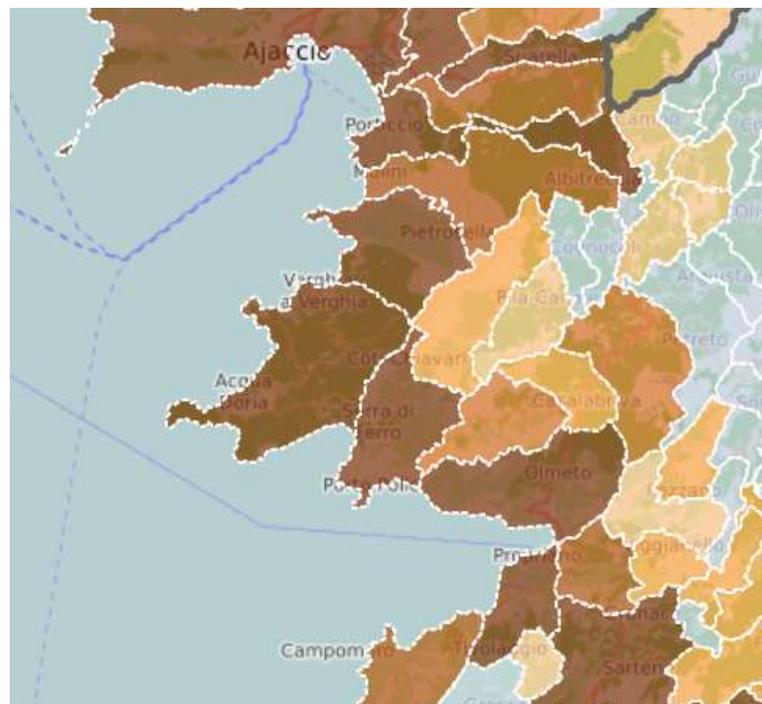
dont **10 682 m²**

de surfaces consommées de type **activité**

dont **20 759 m²**

de surfaces consommées **mixte**

Nonobstant, elles permettent de déterminer une artificialisation nourrie principalement par la construction d'habitat ; un hectare a été destiné aux activités. Nous pouvons préciser à ce stade, que **les projets communaux ont participé à l'artificialisation des sols** : halle des sports, aires de stationnement, lotissement communal...



Consommation d'espace pour la période 2009-2021 (m²)

légende

- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)

Source : Observatoire de l'artificialisation - 2023

Nous retiendrons donc la surface de 62 ha, qui se justifie par un travail précis sur la base des Orthophotographies de l'IGN, des permis de construire accordés et commencés et les vérifications sur le terrain.

En l'état du tissu urbain voir urbanisé, la commune ne dispose pas de levier de réduction d'artificialisation des sols par la valorisation de friches ; le taux de vacances est très faible et enfin, aucun site ne peut bénéficier d'une renaturation comme des parkings, cours d'école...

L'artificialisation des sols est bien étroitement liée à la production de logements et aux aménagements connexes (parking, accès, espaces verts). Elle va de pair avec la croissance démographique qui s'accompagne d'une hausse du nombre de ménage. L'observatoire indique ici une progression de l'artificialisation de **207 m²/hab. supplémentaire**. Ce ratio est très bas puisque l'ensemble des communes voisines affichent des ratios plus élevés sauf Grosseto-Prugna qui se situe légèrement en dessous. Les programmes d'habitat collectif ont permis cette rationalisation.

La trajectoire de réduction d'ici 2031 engage la commune dans une consommation maximale de **31 ha**, à justifier par son projet (PADD).

Les objectifs dépasseront la période 2031 ce qui permet à la commune d'ajuster la consommation en conséquences.

Chiffres clés de la commune**Evolution de l'urbanisation entre 2011 et 2021**

- Bâtiments en 2011
- Bâtiments construits entre 2011 et 2021

Surfaces de plancher supplémentaires : **3,8 ha**

- Parcelles artificialisées entre 2011 et 2021 **61,7 ha**

Ne sont retenues seulement les parties artificialisées des parcelles lorsque la majorité de la surface se situe en milieu naturel / agricole

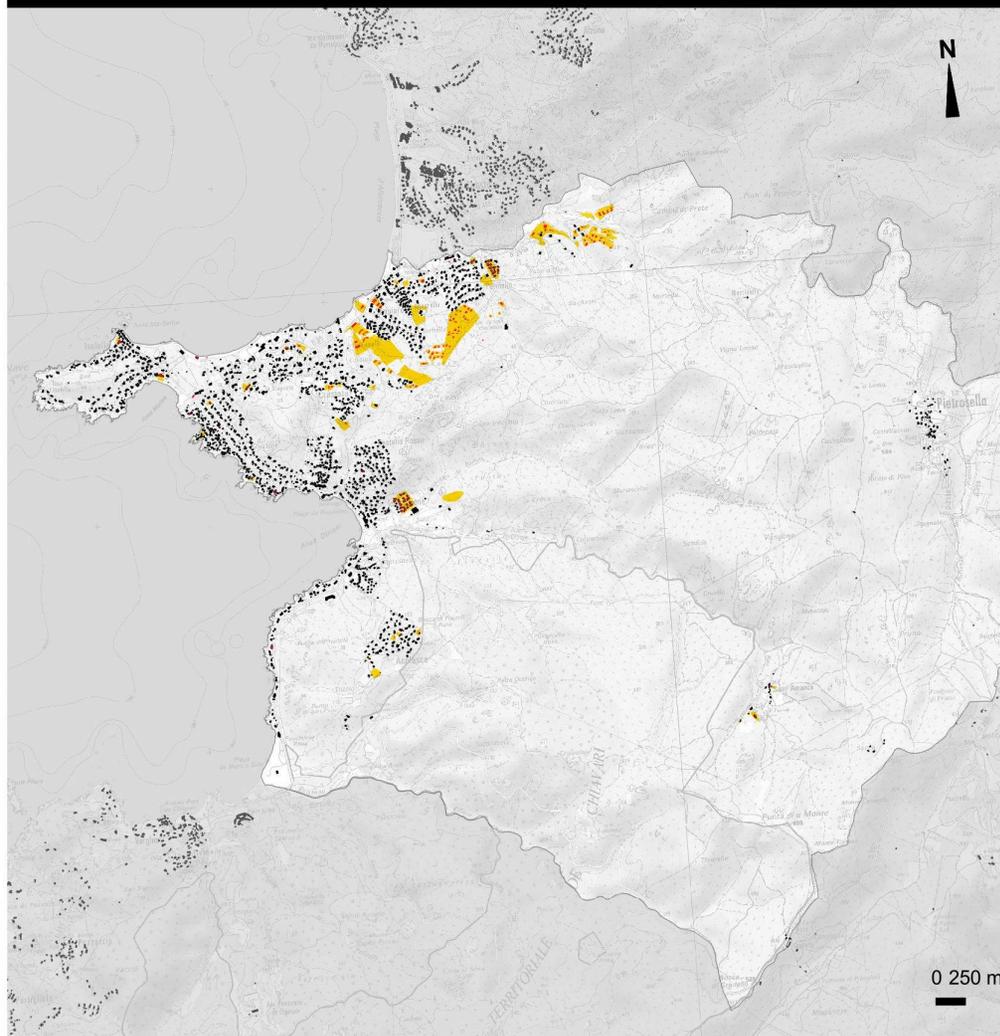
Nombre de logements supplémentaires commencés entre 2011 et 2020 (SITADEL) : **464**

Evolution urbaine et consommation foncière en 10 ans

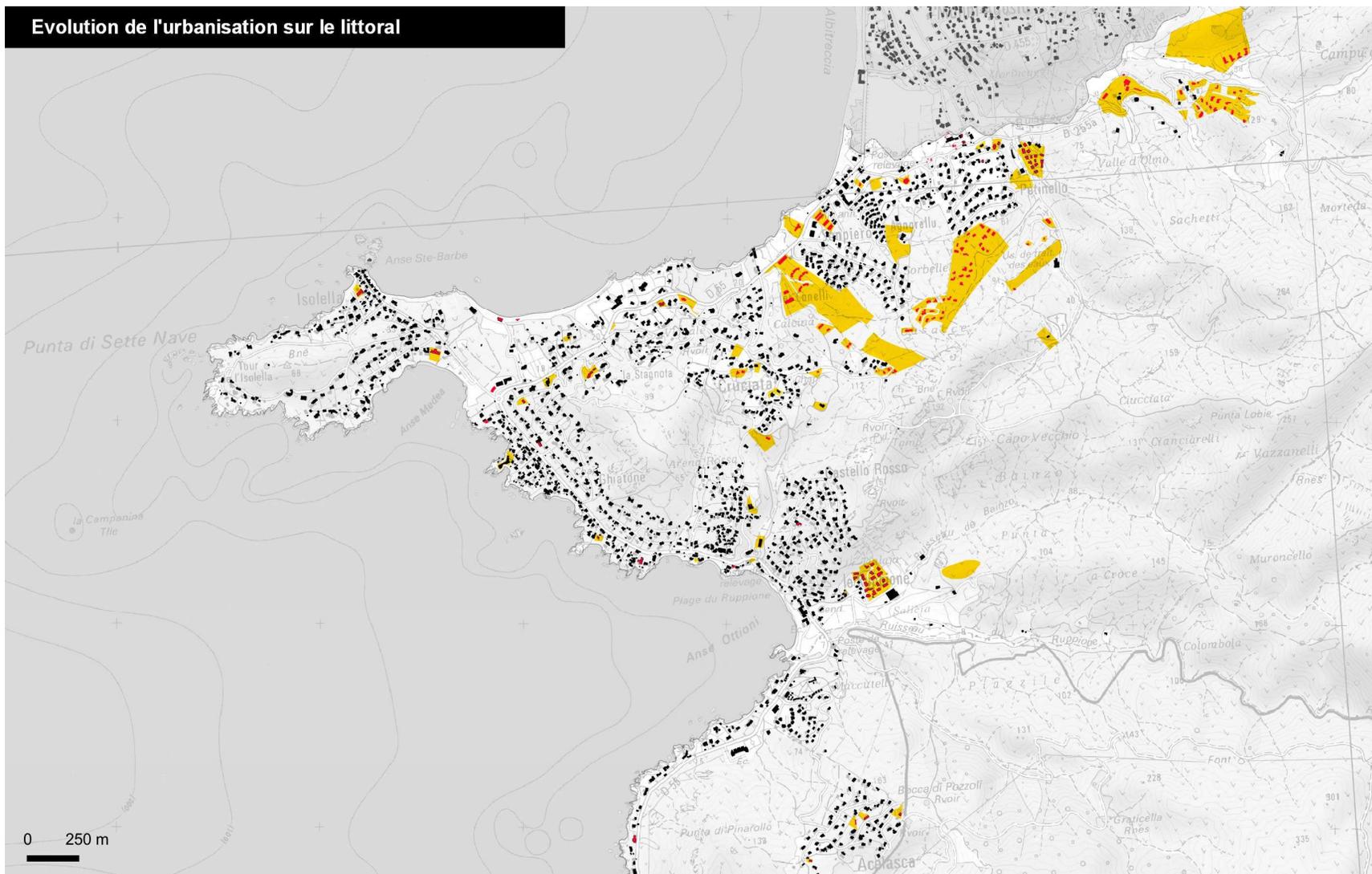
Consommation foncière moyenne/logement : **800 m²**

Consommation foncière moyenne/an : **6,2 ha**

Production de logement moyenne/an : **46**

Localisation de l'évolution de l'urbanisation

Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, ORTHOHR2019, ORTHO2011 - IGN©, SITADEL, Urba Corse, 2022



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, ORTHOHR2019, ORTHO2011 - IGN©, SITADEL, Urba Corse, 2022

VII.ECONOMIE, MARCHE DU TRAVAIL ET SERVICES A LA POPULATION

1. Economie et marché du travail

1. Tendances régionales

Source : INSEE

Une activité fortement impactée mais une économie maintenue à flots

En 2020, la crise sanitaire liée à la propagation du virus de la Covid-19 bouleverse fortement l'économie régionale. Lors des deux périodes de confinement, du 16 mars au 3 juin et du 2 novembre au 15 décembre, la Corse vit repliée sur elle-même mettant à mal la consommation des ménages et les débouchés des entreprises locales. Les secteurs économiques surreprésentés sur l'île tels l'hébergement-restauration, le transport ou le commerce figurent en effet parmi les plus impactés au niveau national. L'île est ainsi la région la plus impactée par les effets de la pandémie. Les secteurs en lien avec l'activité touristique contribuent fortement à la récession régionale tout au long de l'année.

Résilience de l'emploi grâce aux dispositifs d'aides

Très fragilisé au début de la crise sanitaire, l'emploi recule fortement au premier semestre par rapport à l'année précédente (- 3,3 %) essentiellement dans le tertiaire marchand et l'industrie. En particulier, l'hébergement-restauration, le commerce et les transports sont les plus impactés par les mesures d'endiguement qui balaient l'avant-saison touristique.

L'emploi insulaire résiste mieux au choc de la seconde vague. Ainsi en fin d'année, les mesures de soutien à l'emploi jouent pleinement leur rôle en région, inversant une tendance à la baisse que la crise sanitaire pourrait avoir sur l'emploi. Les prolongations de contrats, la souplesse et le nombre des mesures en faveur des entreprises impulsent même une dynamique d'emploi en fin d'année.

D'autres tendances sont à noter :

- Un recul du taux de chômage (7% fin 2020, soit - 0,9 point sur un an) dû à des effets en trompe-l'œil : Les effets de la crise conduisent les demandeurs d'emploi à suspendre leurs recherches dans les secteurs à l'arrêt en période de confinement
- Un repli des défaillances d'entreprises (- 47,9 %) du fait de la suspension des procédures judiciaires et des délais accordés mais, dans le même temps, un recul des créations d'entreprises (-6,9 % sur un an contre +4,0 % au niveau national) qui touche tous les secteurs
- Une baisse importante du chiffre d'affaires des entreprises. En particulier, le secteur des services marchands (- 15,3 %), particulièrement pénalisé dans sa composante « tourisme »
- Un effondrement de moitié du nombre de passagers accueillis au cours de l'année dans les ports et aéroports de Corse par rapport à 2019
- Une chute drastique et une reprise lente des chiffres d'affaires de l'hébergement et de la restauration par les entreprises de ces secteurs, (-21,6% en août, par rapport à 2019)
- Un fort ralentissement du domaine de la construction, avec une diminution des autorisations de construction de logements neufs (- 35% par rapport à 2019), un recul de moitié des permis de construire délivrés, et une baisse des mises en chantier (-26%) et des logements neufs (-39%). C'est toutefois le seul secteur qui contribue positivement à l'emploi régional sur la majeure partie de l'année.
- Une industrie plus exposée aux effets de la crise, y compris en termes d'emploi.
- Un monde agricole très réactif où les exploitants, les autorités de tutelle et même les consommateurs font preuve de solidarité, d'adaptation et d'innovation, limitant ainsi les effets délétères de la crise.

2. Tendances à Pietrosella

A. Emploi

En 2019, **732 habitants de Pietrosella de plus de 15 ans possèdent un emploi dont 88,3% à temps plein** :

- 73,4% sont des salariés soit 537 personnes
- 26,6% sont non-salariés soit 195 personnes

82,9% des emplois salariés sont des emplois de la fonction publique et des CDI.

Sur les 732 actifs, **205 personnes travaillent sur la commune de Pietrosella (27,9%)** et 528 travaillent dans une autre commune. Cette part, témoigne d'une économie locale présente. La commune de Pietrosella présente toutefois une certaine dépendance vis-à-vis du pôle économique d'Ajaccio du fait de sa proximité.

Le taux de chômage des 15-64 ans de Pietrosella atteint **9,5% en 2019**. Il est équivalent au taux des communes voisines (sauf Coti-Chiavari dont le taux est nettement supérieur) et de l'intercommunalité.

Le nombre d'emplois sur la commune est en hausse depuis 2008 (+72%). **Cette tendance est donc à conforter car la commune de Pietrosella, en plus de bénéficier d'une économie présentielle, est un pôle qui attire les populations des communes voisines du fait de ses commerces et services.** Elle peut développer alors une économie

présentielle qui bénéficierait à ses habitants.

Les derniers chiffres disponibles pour la commune de Pietrosella étant ceux de 2019, ils ne tiennent pas compte du contexte économique fortement bouleversé en 2020 et 2021 par la crise sanitaire. Le tourisme et les secteurs en lien avec cette activité étant présents dans l'économie de la commune, il faudra se référer aux tendances régionales, ci-avant.

	2008	2013	2019
Ensemble	723	771	1 048
Actifs en %	65,4	67,3	74,8
Actifs ayant un emploi en %	59,4	57,1	67,7
Chômeurs en %	6,0	10,2	7,1
Inactifs en %	34,6	32,7	25,2
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,7	9,3	7,4
Retraités ou préretraités en %	13,2	9,9	6,5
Autres inactifs en %	12,7	13,5	11,3

Source : INSEE

Emploi - Chômage au sens du recensement	Pietrosella (2A228)	Grosseto-Prugna (2A130)	Albitreccia (2A008)	Coti-Chiavari (2A098)	CC de la Pieve de l'Ornano et du Taravo (200038958)	Corse-du-Sud (2A)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2019	314	1 572	314	135	3 432	65 146
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2019, en %	57,3	74,9	70,9	57,4	69,3	81,5
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2013 et 2019, en %	5,6	4,0	1,8	-1,3	2,6	1,0
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2019	74,8	77,7	76,3	69,0	75,5	74,7
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2019	9,5	8,3	11,8	15,2	10,3	11,2

Sources : Insee, RP2013 et RP2019 exploitations principales en géographie au 01/01/2022

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	732	100,0	11,7	45,8
Salariés	537	73,4	10,7	50,5
Non-salariés	195	26,6	14,7	32,8

Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2019. INSEE

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	397	100	335	100
Salariés	266	67,0	271	80,9
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	224	56,3	221	65,8
Contrats à durée déterminée	34	8,5	42	12,5
Intérim	0	0,0	3	0,9
Emplois aidés	0	0,0	1	0,3
Apprentissage - Stage	9	2,2	5	1,4
Non-Salariés	131	33,0	64	19,1
Indépendants	75	18,8	39	11,7
Employeurs	56	14,2	25	7,4
Aides familiaux	0	0,0	0	0,0

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	183	227	314
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	443	458	732
Indicateur de concentration d'emploi	41,3	49,6	42,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	45,7	46,1	52,9

Source : INSEE

	2008	2013	2019
Nombre de chômeurs	43	78	75
Taux de chômage en %	9,2	15,1	9,5
Taux de chômage des 15 à 24 ans	32,4	35,4	16,9
Taux de chômage des 25 à 54 ans	7,8	14,1	8,5
Taux de chômage des 55 à 64 ans	5,7	8,9	10,9

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	443	100	458	100	732	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	138	31,1	144	31,5	205	27,9
dans une commune autre que la commune de résidence	305	68,9	313	68,5	528	72,1

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone. INSEE

B. Établissements

L'analyse des établissements économiques actifs basés sur la commune nous montre que l'économie de Pietrosella est essentiellement liée aux **commerces, transports, hébergement et restauration, en partie due à la vocation touristique de la commune**. Viennent ensuite les activités spécialisées et services administratifs puis la construction et les activités immobilières.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2019

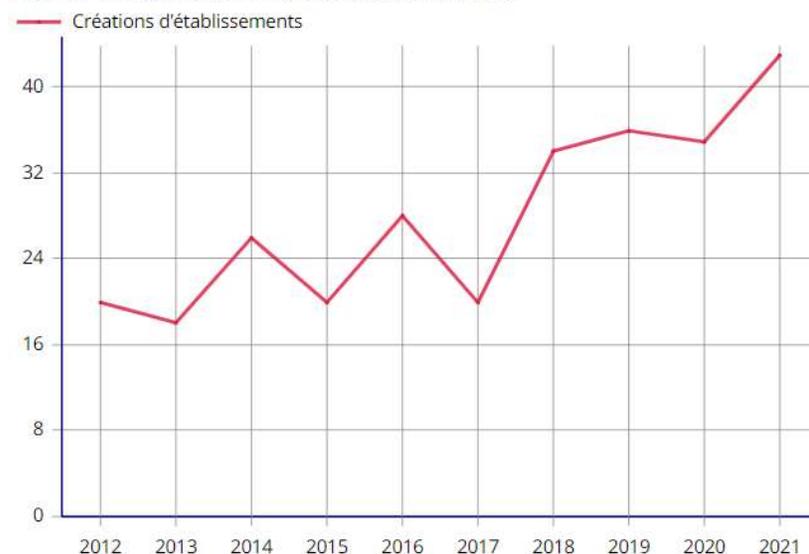
	Nombre	%
Ensemble	227	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	15	6,6
Construction	27	11,9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	60	26,4
Information et communication	7	3,1
Activités financières et d'assurance	11	4,8
Activités immobilières	25	11,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	46	20,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	21	9,3
Autres activités de services	15	6,6

Ces dernières années, une **tendance à la hausse est constatée pour les créations d'établissements** à l'échelle communale. Le télétravail constitue une opportunité qui tend à se développer.

La création d'une zone d'activité dans le secteur de Sorbello, en limite nord du territoire est en cours : 11 lots ont déjà été réservés sur les 13 disponibles. Environ 1/3 est réservé au nautisme, elle sera amenée à accueillir également des entreprises de BTP. Elle a été transférée à l'intercommunalité depuis 2017. Ce site accueille d'ores et déjà la caserne des pompiers provisoire. Un bâtiment sera édifié dans l'année 2023-2024.

Sa localisation lui offre une bonne accessibilité et elle reste à l'écart des principaux quartiers résidentiels limitant ainsi l'exposition aux nuisances. Malgré cela, la qualité de l'insertion des bâtiments et des aménagements est à promouvoir.

DEN G3 - Évolution des créations d'établissements



Source : INSEE

C. Emploi communal

La commune compte environ **24 employés communaux** ce qui lui en fait un des premiers employeurs du territoire. La hausse de la population nécessite une mise à niveau des prestations de services au sein de la mairie ce qui explique les perspectives de recrutement dès 2023. De plus, le territoire étant vaste, il demande une présence constante du personnel communal bien que nombre de services ait été transféré à l'intercommunalité comme la gestion des déchets.

- Crèche : 3 Auxiliaires de puériculture - 3 Agents Social – 1 apprenti (soit 7 agents)
- Médiathèque : 2 agents
- Ecole : 4 Agents (1 recrutement possible à venir à compter de Septembre 2023)
- Service Technique : 5 agents + 1 recrutement à venir
- Urbanisme et chef de projet : 2 agents
- Administratif : 4 agents + 2 recrutements à venir

Total : 24 Agents + 5 recrutements à venir en 2023

D. Fiscalité, niveau des revenus et pauvreté

La Corse est la région de métropole la plus touchée par la pauvreté monétaire. Sur l'île, 1/5 ménage vit en dessous du seuil de pauvreté. Les familles monoparentales, les jeunes de moins de 30 ans et les personnes âgées de plus de 75 ans sont particulièrement concernées. En 2018, la moitié des personnes vivent dans un ménage où le revenu disponible par unité de consommation est inférieur à 20 670 € contre 21 490 € au niveau France. Sur l'île, les disparités de revenus entre les ménages les plus pauvres et les plus aisés sont importantes.

Le taux de pauvreté au sein de l'intercommunalité est de **14%**, **il est donc inférieur à la moyenne de la Corse-du-Sud (16%)**. La médiane des revenus de l'intercommunalité est de 23 760 €.

Pour la commune de Pietrosella, la médiane des revenus par unité de consommation est de **26 430 € en 2019**. Cette médiane élevée peut s'expliquer par une forte représentation d'habitants avec une retraite élevée, de cadres et de professions intermédiaires et s'inscrit dans le contexte de la Rive Sud où l'immobilier

Revenus	Pietrosella (2A228)	Grosseto-Prugna (2A130)	Albitreccia (2A008)	Coti-Chiavari (2A098)	CC de la Pieve de l'Ornano et du Taravo (200038958)	Corse-du-Sud (2A)
Nombre de ménages fiscaux en 2019	571	1 343	633	324	4 872	60 125
Part des ménages fiscaux imposés en 2019, en %		69			60,8	59,2
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2019, en euros	26 430	25 070	26 230	24 770	23 760	21 900
Taux de pauvreté en 2019, en %		10			14,0	16,0

et le foncier ne sont pas accessibles à tous les ménages.

Ce revenu est nettement supérieur à celui de l'intercommunalité, et à celui de **la Corse (20 670 euros)**. Il est équivalent à celui des communes voisines (Rive sud). (Source : INSEE 2019)

ENJEUX

ECONOMIE ENTREPRISES EMPLOIS

Offrir les conditions pour favoriser l'installation d'activités économiques

Conforter les conditions d'accès au foncier agricole pour diversifier les filières de production

Anticiper les besoins économiques et en services face à l'évolution de population

Choisir un tourisme durable pour le territoire

3. Agriculture

A. Contexte régional

Les données régionales montrent une prépondérance des **exploitations de taille moyenne et grande à hauteur de 60% des exploitations.**

De manière générale, ces dernières années, les données affichent un recul du nombre d'exploitations mais une hausse de +3% de celles de grande taille, tendance inverse à celle du continent.

Si en Haute-Corse, la SAU est stable, dans le département de Corse-du-Sud, ces dix dernières années, elle a fortement progressé +20% (+10500 ha) tout en étant inférieure de moitié.

La surface moyenne augmente

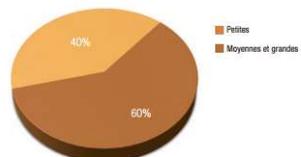
La surface agricole utile moyenne des exploitations est actuellement de 60 ha.

Le total de 168 000 ha de SAU est ainsi réparti :

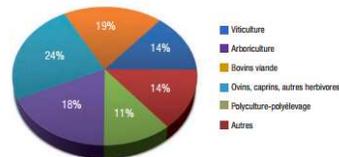
Catégories économiques	SAU (ha)	SAU moyenne
Petites	41 909	33
Moyennes	101 425	87
Grandes	24 562	66
Total	167 896	60

►► Répartition des exploitations selon la taille et l'orientation technico-économique (OTEX)

Part des exploitations selon la taille (estimation)



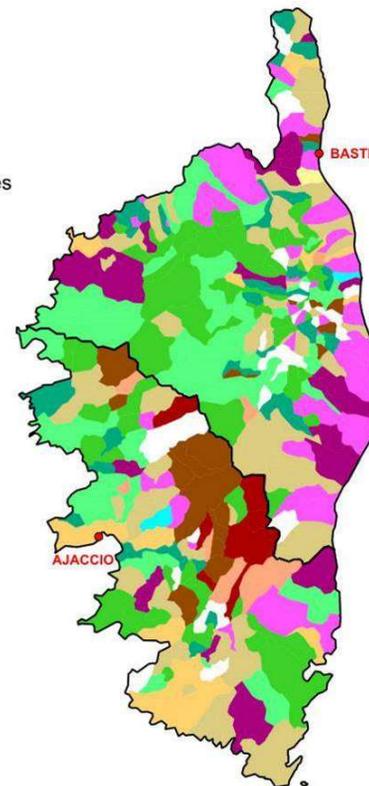
Répartition par OTEX des exploitations moyennes et grandes (estimation)



Source : Agreste – Enquête sur la structure des exploitations agricoles 2013

Orientation technico-économique de la commune

- Céréales et oléoprotéagineux
- Autres grandes cultures
- Légumes et champignons
- Fleurs et horticulture diverse
- Viticulture
- Fruits et autres cultures permanentes
- Bovins lait
- Bovins viande
- Bovins mixtes
- Ovins, caprins
- Polyélevage d'herbivores
- Porcins
- Aviculture
- Autre polyélevage
- Polyculture dominante
- Polyélevage dominant
- Polyculture et polyélevage
- Exploitations non classées
- Sans exploitation



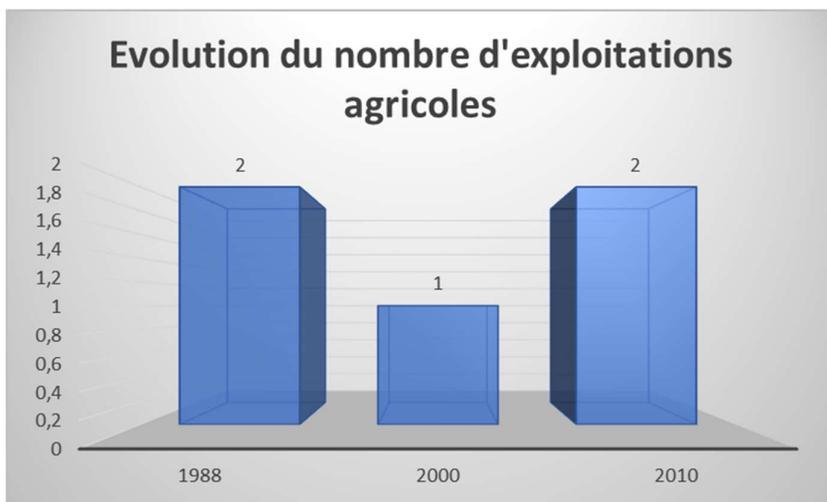
Source : Agreste - Recensement agricole 2010
GEOFLA® Copyright « IGN - Paris - 2010 » Reproduction interdite

B. Contexte local

a. Exploitations agricoles, données du recensement agricole (AGRESTE) et RPG

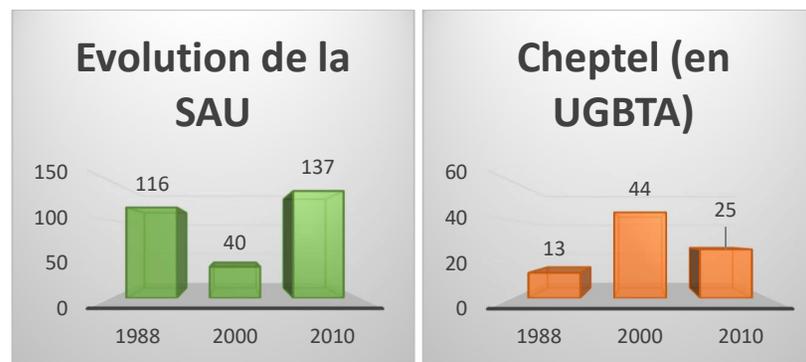
D'après la base de données AGRESTE, l'orientation technico-économique qui prédomine en 2010 sur la commune est « **Polyculture et polyélevage** ».

Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles stagne en **restant à 2 exploitations**. Notons toutefois que, la majeure partie des données étant soumises au secret statistique, l'analyse des données AGRESTE est à nuancer.



Source : recensement agricole (AGRESTE). Réalisation : Urba Corse

Les surfaces agricoles utiles (SAU) sont en légère augmentation entre 1988 et 2010 : **En 2010, la commune dispose de 137 ha de SAU tandis qu'elle disposait de 116 ha de SAU en 1988. Les données sont cependant anciennes.** Le nouveau recensement n'est pas encore disponible.

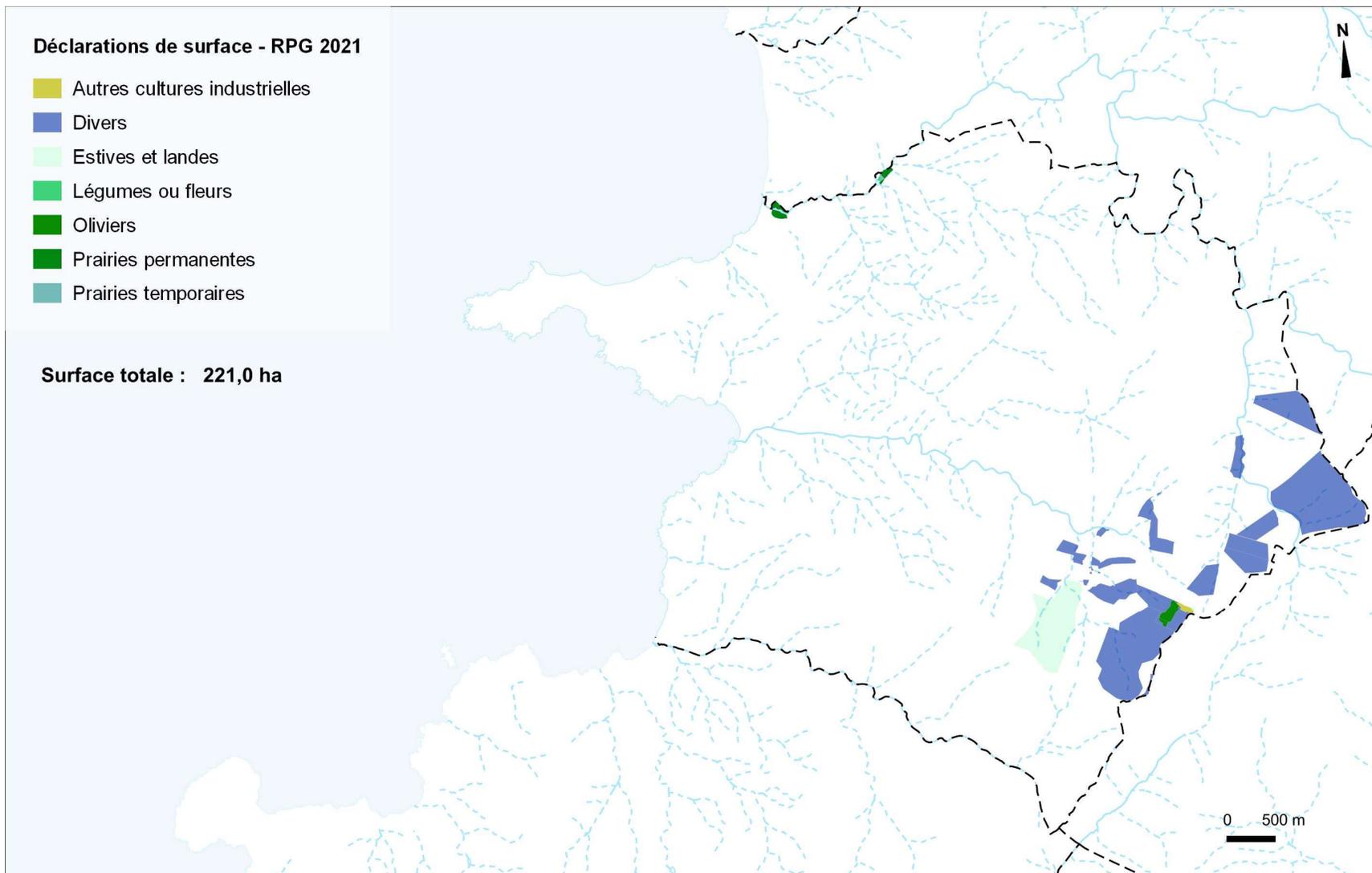


Source : recensement agricole (AGRESTE). Réalisation : Urba Corse

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) **de 2021**, les espaces agricoles actuels (déclarés) **représentent 221 hectares**, soit environ **6 % de la superficie communale**. Ces données, sont équivalentes à la SAU du recensement agricole, mais sont déclaratives et ne tiennent pas compte de la réalité du terrain.

Le dernier recensement agricole de 2010 ne fournit pas de données précises concernant l'élevage et ne donne pas d'informations chiffrées sur le type d'élevage présent sur la commune. La seule information traitée de l'évolution du cheptel général toutes espèces confondues calculé en Unité de gros bétail tous aliments (UGBTA) entre 1988 et 2010.

Le cheptel général a connu une forte augmentation entre 1988 et 2000, puis une diminution entre 2000 et 2010 pour atteindre 25 unités en 2010. Les données disponibles montrent un secteur agricole très en retrait dans le tissu local. Le relief est peu favorable et les questions foncières rendent difficile la mobilisation des parcelles pour l'élevage extensif. Le rivage est exempt de ces activités. On note le maintien d'une exploitation de porcins en parcours sous chênaies.



SCAN 25 - IGN©, SODETEG, Urba Corse, 2022

b. Données communales : le DOCOBAS

▪ Constat

La commune de Pietrosella en association avec la SAFER dresse le bilan d'un territoire avec une sous-exploitation agricole. Une série d'étude terrain a été réalisée en 2020, dans le cadre de l'élaboration du Document d'Objectif Agricole et Sylvicole (DOCOBAS). Les conclusions et préconisations de ce document permettent d'obtenir des données à l'échelle communale pour territorialiser les objectifs définis par le PADDUC.

Historiquement Pietrosella est un territoire pastoral né de la transhumance. On retrouve encore dans les années 50 de nombreux espaces pastoraux avec un maillages de bergerie le long du littoral. Les hameaux historiques (Pietrosella village, Sant'Amanza, Fuculina, Acellasca Cruciata) étant situés plus à l'intérieur des terres. Malgré cette dominante pastorale des vestiges d'une activité agropastorale jalonnent la commune (anciennes vignes, anciens jardins, des fontaines, des charbonnières). Cette dernière était essentiellement vivrière. Avec l'exode rural et l'essor du tourisme balnéaire la commune a connu une urbanisation galopante. Cette dernière, outre la consommation d'ancien espaces agricoles, génère d'importants blocages comme :

- L'accès au foncier, difficile en raison d'un important parc de propriétés privés et d'un important morcellement ;
- L'activité touristique très présente et consommatrice d'espaces
- La gestion de la ressource en eau, qui se fait de plus en plus rare (tension entre usage agricole et usage de loisir type piscine, jardin etc.)
- Une fermeture paysagère de certaines zones à bon potentiel agricole qui empêche l'accessibilité et favorise l'éclosion et la propagation d'incendies
- Un conflit d'usage notamment sur les plages de la commune, lié à la divagation non contrôlée des animaux, principalement des vaches sauvages.

Au regard de ces contraintes la Safer met en avant le potentiel de l'intérieur de la commune, les nombreux espaces laissés à l'abandon, ainsi que des espaces recouverts de hauts maquis ou de forêts denses (en majorité du chêne vert) situés sur toute la moitié Est de la commune. Ces espaces de réserves peuvent contribuer à l'activité agricole sous la forme d'espaces de parcours ou de chênaies entretenues par des bovins, caprins ou encore des porcins. De plus les analyses terrains ont permis de repérer des terrains à bonnes potentialités agropastorales non recensés par la SODETEG.

Ainsi selon la SAFER 76% de la surface totale de la commune sont des terres présentant des espaces agro sylvopastoraux contre 22 % pour la SODETEG. Le document développe une méthodologie complémentaire à celle retenue par le Padduc qui repose majoritairement sur l'exploitation des données SODETEG.

1- Intégrer le facteur de mécanisation :

Traditionnellement seuls les terrains les plus propices étaient exploités, les progrès techniques et mécaniques peuvent permettre aujourd'hui d'envisager l'exploitation agricole sur de nouvelles terres. Sur les terrains mécanisables, un travail du sol ou des mises en valeur peuvent permettre d'améliorer la potentialité initiale. Avec le concours d'un géomètre la SAFER a réalisé une cartographie des espaces de pente à moins de 15% hors espaces agricoles.

2- Exploitation de nouvelle culture

La SAFER préconise de diversifier les cultures. Les plantes aromatiques, la vigne qui ne nécessitent pas des sols très riches permettraient d'exploiter de nouveaux espaces. De plus, le territoire offre un ensoleillement propice à la culture d'immortelle, plante qui connaît un essor à l'heure actuel.

3- Penser des aménagements spécifiques à l'eau

L'irrigation représenterait une valeur ajoutée pour la commune et serait une bonne opportunité pour les exploitations d'augmenter leurs rendements sur

les parcelles cultivables en y effectuant plusieurs coupes de foin. Les cultures, maraichage ou arboriculture, envisageable sur la commune, ont aussi besoin d'irrigation pour assurer des rendements corrects. Dans un contexte de changement climatique, il s'agit d'une clé de développement pour les exploitations puisque cela contribue à leur autonomie fourragère et également à améliorer la qualité des fourrages en semant, cultivant et fauchant des prairies de légumineuses fourragères comme la luzerne ou le trèfle. L'irrigation permet aussi d'optimiser les terres et d'intensifier les surfaces afin de permettre aux exploitations de se maintenir dans un contexte de raréfaction du foncier agricole

Sur base de ces éléments elle propose la cartographie suivante des ESA/ERPAT



Les préconisations

La SAFER identifie différentes zones à potentiel ainsi que le montre la carte ci-après.

Les potentialités de la commune se prêtent majoritairement à **de l'élevage bovin, caprin**. Des zones, sans potentialités, en coteaux, se prêteraient toutefois très bien à **la culture de plantes aromatiques**.

L'apiculture est aussi à développer sur la commune en raison de la **diversité de la couverture végétale**, de l'étagement de la végétation et les variations saisonnières.

Autour du village notamment, des petites parcelles autrefois cultivées pourraient être **le support de vergers ou de productions maraichères**, pour des exploitations plutôt à petite échelle.

Au niveau de Campu di Prete, on trouve également des terrains à très bonnes potentialités agropastorales, sur des pentes modérées, exposées plein sud.

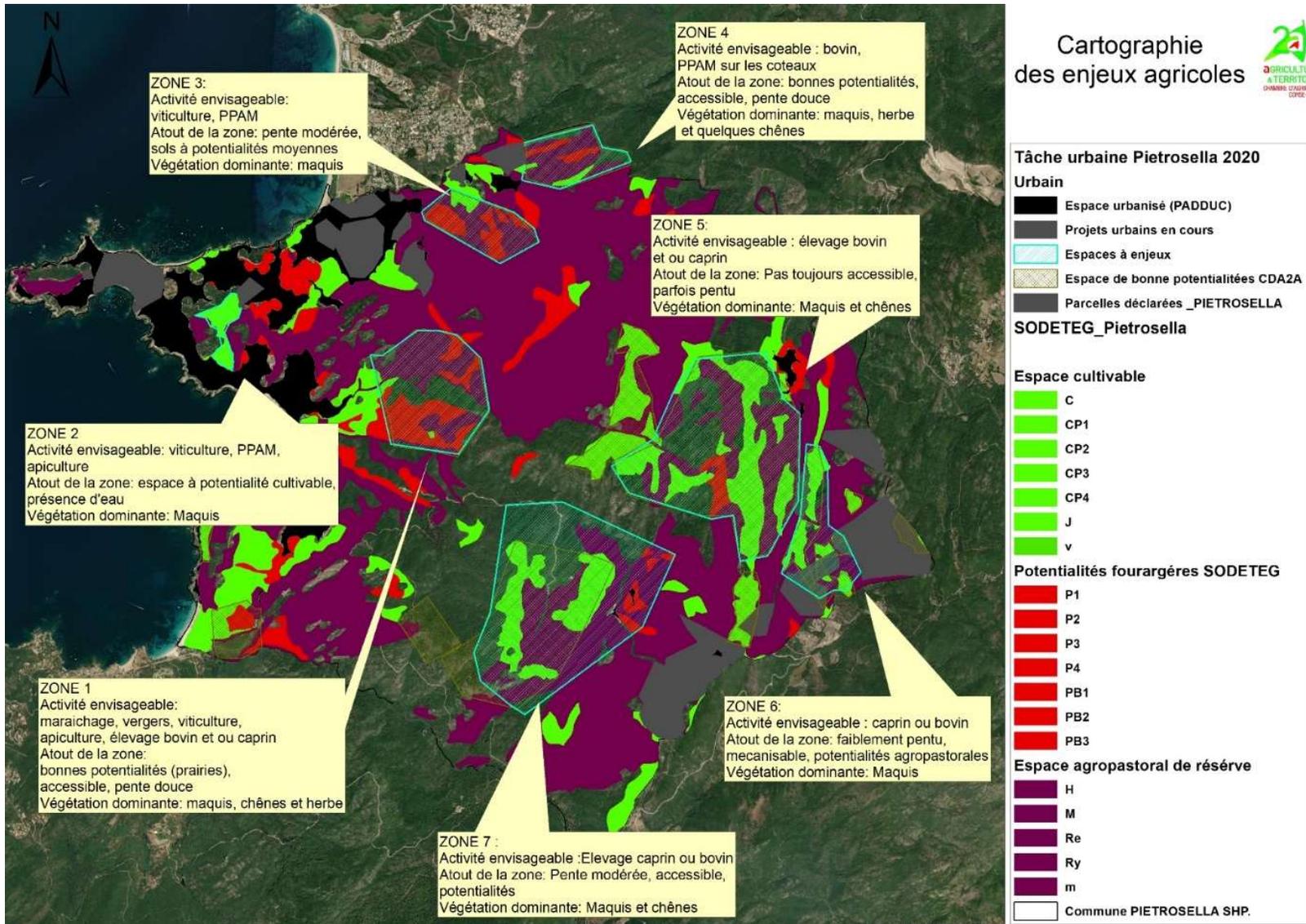
Certains terrains en coteaux, emmaquisés aujourd'hui, pourraient se prêter à des cultures comme **des plantes aromatiques ou de la vigne**. Autre exemple aussi au niveau de la plage du Ruppione, offrant un petit fond de vallée à très bonnes potentialités qui pourraient servir de surface de **pâturage pour de l'élevage bovin ou ovin**. La zone englobe aussi des coteaux à bonne ou moyenne potentialités pouvant pourquoi pas être le support de **productions végétales**. D'autant plus qu'il s'agit, pour ce dernier exemple, de terrains communaux.

Sant'Amanza, ancien village agricole a aujourd'hui perdu cette vocation. Seulement quelques constructions sont rénovées pour un usage d'habitat. Il pourrait être réinvesti.

La SAFER identifie une exploitante qui souhaite également initier un projet d'installation, le projet porte sur la plantation d'arbres fruitiers (figuiers, noisetier, oliviers) et l'apiculture. La première étape de l'installation serait de fermer et de rendre accessible les terrains.

Les zones d'anciennes terrasses correspondent à des espaces à fort potentiel maraicher ou à des vergers fruitiers anciens. Ces zones de terrasse représentent moins de 5ha mais peuvent constituer un potentiel productif important en matière de cultures maraichères notamment. Actuellement, ces espaces sont peu ou pas exploités et pourraient faire l'objet de restauration, sous réserve cependant de réorganiser des systèmes d'irrigation ou d'opter pour des cultures peu exigeantes en eau.

Il est à noter que la commune est labellisée terre saine depuis 2018.



c. La potentialité des sols (données SODETEG)

Afin d'exposer **les potentialités agro-sylvo-pastorales** sur la commune, nous nous baserons sur le zonage établi par la SODETEG entre 1978 et 1982, qui est la seule base de données exploitable. L'ensemble des espaces agricoles sont répertoriés et spatialisés.

Sont identifiés sur la commune de Pietrosella :

- Les espaces agricoles actuels (1982) ;
- Les espaces cultivables de moyenne et forte potentialité, ainsi que les espaces améliorables à forte potentialité ;
- Les peuplements forestiers ;
- Les espaces non-végétaux (minéraux et urbanisation).
- Les espaces de réserve

La SODETEG identifie plusieurs potentialités agricoles. Elles se distinguent par un niveau de potentialité plus ou moins fort, à travers plusieurs critères (pourcentage des pentes, qualité des sols). Ces potentialités sont reprises et adaptées pour déterminer les espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC, afin de préserver les terres agricoles de plus en plus convoitées par l'extension de l'urbanisation mais aussi de relancer l'activité en perte de vitesse.

La topographie locale offre des espaces propices au développement agricole avec **des espaces cultivables ou améliorables à moyenne ou forte potentialité** (cf carte de la page suivante) :

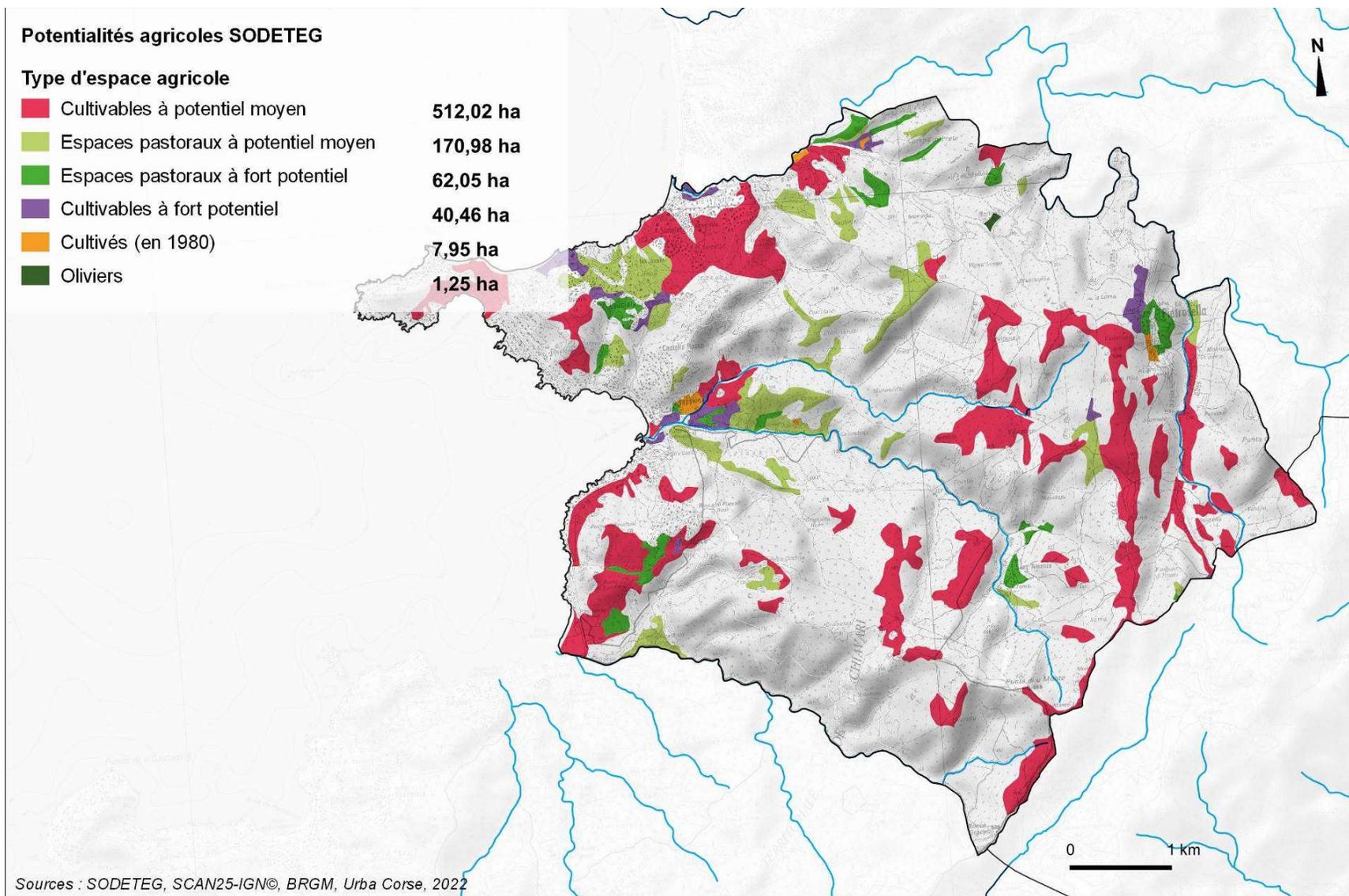
- Les espaces cultivables sont répartis sur la commune occupant les espaces les moins contraints par les pentes.
- Les espaces pastoraux sont disséminés sur le territoire avec une prédominance sur le secteur Ouest.

	Cultivé en 1980	Espaces pastoraux à fort potentiel	Espaces pastoraux à potentiel moyen	Cultivable à fort potentiel	Cultivable à potentiel moyen	Oliviers	Châtaigniers
Surface (en ha)	7,95	62,05	170,98	40,46	512,02	1,25	-
Total	794,71						

La commune d'une superficie totale de 3 523 ha, comprend environ 22% de terres agricoles présentant un potentiel agropastoral.

Ces espaces sont favorables à un développement de l'activité pastorale ainsi que de l'arboriculture (vergers) et les cultures herbacées.

Ces potentialités sont prises en considération afin de générer les Espaces stratégiques agricoles de la commune selon la méthodologie décrite dans la suite de ce rapport.



d. Identification locale des ESA du PADDUC

Les Espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC ont été créés dans le but de préserver les espaces agricoles et sylvicoles, déterminés à partir des données de la SODETEG, **dans l'optique de pouvoir doubler la production agricole et sylvicole du territoire Corse à 30 ans. Ces ESA sont régis par un principe général d'inconstructibilité.** Seules les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles y sont autorisées. Tous documents d'urbanisme (carte communale, plan local d'urbanisme) doivent être en conformité avec ces espaces.

Cette approche régionale apporte une visualisation générale. Elle est à retranscrire à l'échelle communale suivant les critères méthodologiques du PADDUC.

Le PADDUC fixe un quota de 442 hectares d'espaces stratégiques agricoles sur le territoire communal (PADDUC de 2015). **La cartographie des ESA retranscrira à l'échelle de Pietrosella environ 450 hectares d'ESA (tableau et carte pages suivantes).** Un chiffre supérieur au quota indiqué dans le PADDUC et qui se justifie par un travail local depuis le traitement de données plus précises (prise en compte des pentes à 10m de résolution du modèle numérique de terrain et travail plus précis sur l'artificialisation des sols). A également été prise en compte l'identification des ESA réalisée dans le DOCOBAS de la commune (les ESA du DOCOBAS situés dans la forêt régionale de Coti-Chiavari n'ont pas été conservés en raison de la vocation forestière de la zone)

L'appréciation plus fine des espaces stratégiques agricoles permet donc à la carte communale de Pietrosella de **s'appuyer sur ces 450 hectares d'ESA justifiés.**

La méthode utilisée permet de générer des ESA assez précis et se rapprochant de la situation réelle du territoire communale mais elle a ses limites.

LIMITES DE LA METHODOLOGIE

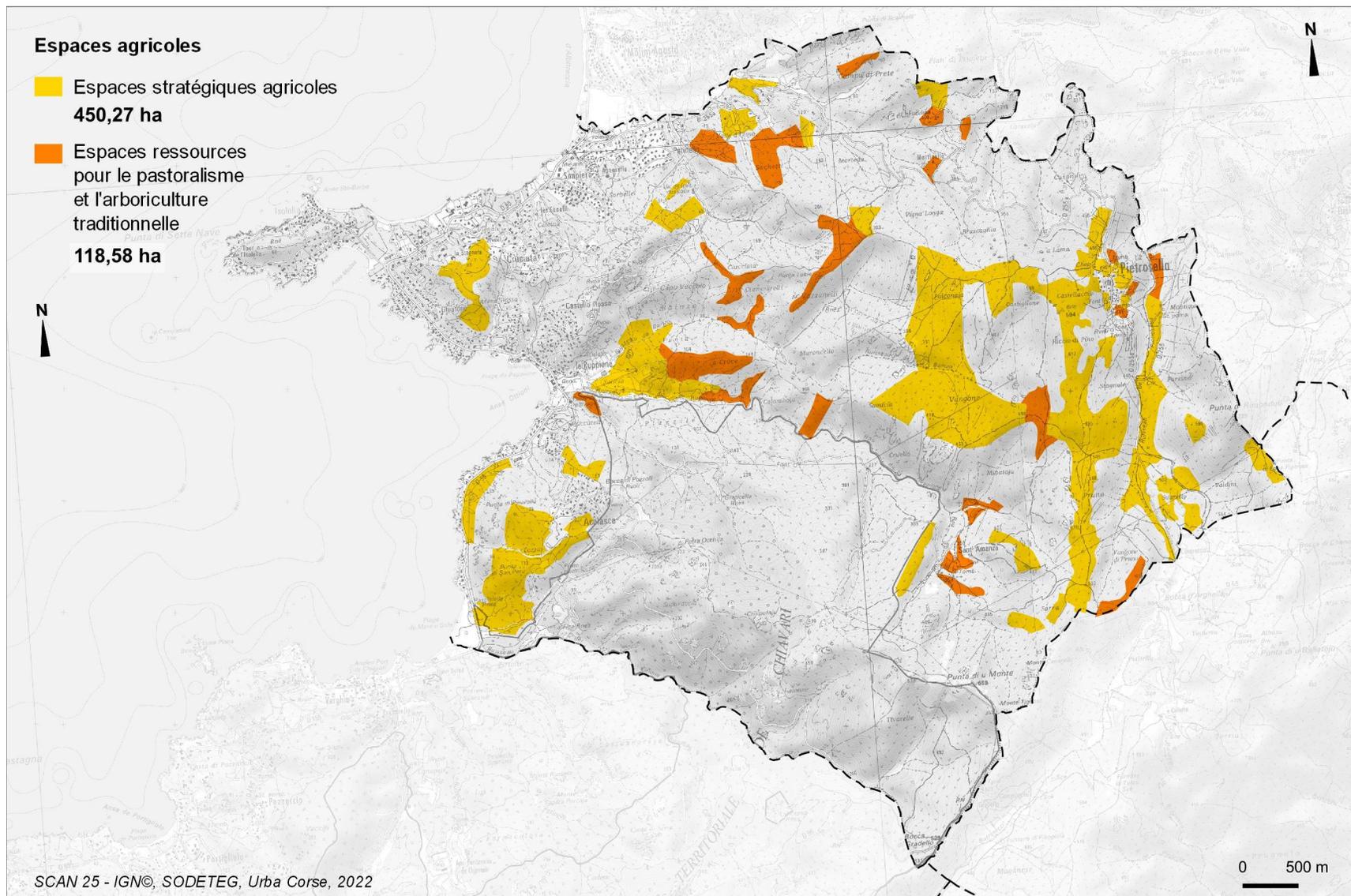
Données SODETEG : réalisées en 1986 à une échelle du 25000^e, l'occupation du sol a changé depuis la réalisation de cette carte ; sa retranscription communale nécessiterait des vérifications. Ces données n'ont pas été actualisées alors que la tache urbaine a fortement évolué notamment dans les espaces urbains et périurbains ; que le milieu s'est refermé avec des changements de la couverture végétale et que les incendies ont pu sur certains sites modifier la couverture végétale ou encore exposer le sol à une érosion soutenue. Des formations végétales ont pu évoluer naturellement passant d'une formation arbustive à une formation arborée sur ces 4 décennies.

Données RPG : elles sont déclaratives laissant place ponctuellement à des parcelles non exploitées mais déclarées ; des changements peuvent survenir en cours d'année sans qu'elles puissent être prises en compte au moment de l'élaboration du document.

N° Etapes	Etapes	Chiffres en ha des ESA	Commentaires
1	Exploitation de la base de données SODETEG : Exportation des potentialités* qui constituent la base des ESA selon méthodologie du PADDUC.	-	*Les potentialités SODETEG : "Codes structures" : P1, P2, CP1, CP2, CP3, CP4, CPB1, CPB2, CPB3, CPB4. Et les "codes cultures" : C (cultures), V (Vignes), J (jardins), v (Vergers)
2	Création du fichier des pentes pour la commune, via l'exploitation du MNT 10m : Récupération des valeurs inférieures ou égales à 15%	-	Identification des aires ayant des pentes inférieures ou égales à 15% - le MNT 10 m est retenu pour sa précision
3	Croisement des données des potentialités P1 et P2 avec le fichier des pentes du MNT : Suppression des zones de P1 et P2 ou les pentes sont plus ou moins supérieures à 15%	-	L'analyse ne porte que sur les données P1 et P2 car les autres catégories sont déjà sur des aires de pentes inférieures ou égales à 15%. L'unité agricole reste quand même conservées (même si quelques pourcentages sont au-dessus de 15%)
4	Couche des ESA "brut" - base initiale	-	Cette base initiale produite à partir de l'état des lieux de 1982 intègre à fortiori des espaces artificiels et prend en compte l'analyse des P1 et P2 avec les pentes
5	Mise à jour de ESA base initiale : Création de l'artificialisation des sols (tache urbaine dont ossature), par le bâti de la BD Topo + vérification terrain + photo-interprétation (via l'orthophotographie de l'IGN et google map)	-	Identification des espaces artificialisés à décompter des ESA : tache urbaine (voirie, bâti, stationnement, espaces publics...)
6	ESA intermédiaire ajustés à partir des données "espaces artificialisés" et dernières constructions	-	Les ESA figurant sur les espaces artificialisés 2016 sont supprimés (prise en compte de la tache urbaine et de l'ossature) à travers un travail de photo-interprétation de l'ortho 2016 de l'IGN. Les constructions isolées issues d'un héritage agricole plus ou moins ancien et éloignées des principaux accès sont intégrées à l'ESA identifié
7	ESA réels	450,3	Affinage de la couche précédente : suppression des ESA inférieurs à 5000m ² isolés (sauf si la potentialité se réfère à de l'horticulture). Lissage des polygones "pixélisés" qui ont été générés par les pentes. Comblement des trous (pour certains polygones des ESA) + prise en compte des derniers PC accordés (si possession de ces données)

Tableau explicatif de la méthode de retranscription des ESA à l'échelle communale (sous SIG)

*Les potentialités SODETEG : "Codes structures" : P1, P2, CP1, CP2, CP3, CP4, CPB1, CPB2, CPB3, CPB4. Et les "codes cultures" : C (cultures), V (Vignes), J (jardins), v (Vergers)
 Si possession de la couche des forêts CTC et présence de ces forêts, alors suppression des ESA qui s'y situent



e. Périmètres AOC/AOP/IGP

Le territoire communal de Pietrosella est concerné par des aires géographiques de produit labellisés AOC-AOP et IGP.

Les produits concernés sont les suivants :

- AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP viticoles « Vin de Corse » et « Ajaccio » (cf carte de la page suivante, aire parcellaire délimitée qui recouvre 278 ha du territoire communal)
- IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf carte de la page suivante)
- AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (cf carte de la page suivante)
- AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf carte de la page suivante)
- AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)

ENJEUX

AGRICULTURE

Exploiter les diverses formes d'animation foncière pour favoriser l'installation de nouveaux exploitants

Dynamiser les productions par le biais des circuits courts au plus près des pôles urbains

Promouvoir une filière « Bio » et mettre en place des pratiques agro-environnementales au regard des enjeux environnementaux du territoire

Concilier préventions des risques et exploitations agricoles

Encourager la mise en place d'une politique de gestion d'eau agricole

Liste des AOC/AOP et IGP



Charcuterie, au-delà de 90 m d'altitude :
AOP/AOC «Coppa de Corse - Coppa di Corsica»
«Jambon sec de Corse» - «Prisuttu»
«Lonzo de Corse - Lonzu»



AOC/AOP "Vin de Corse" et "Ajaccio"



AOC/AOP Brocciu :
toute la commune



AOC/AOP Huile d'olive de Corse -
Oliu di Corsica : toute la commune

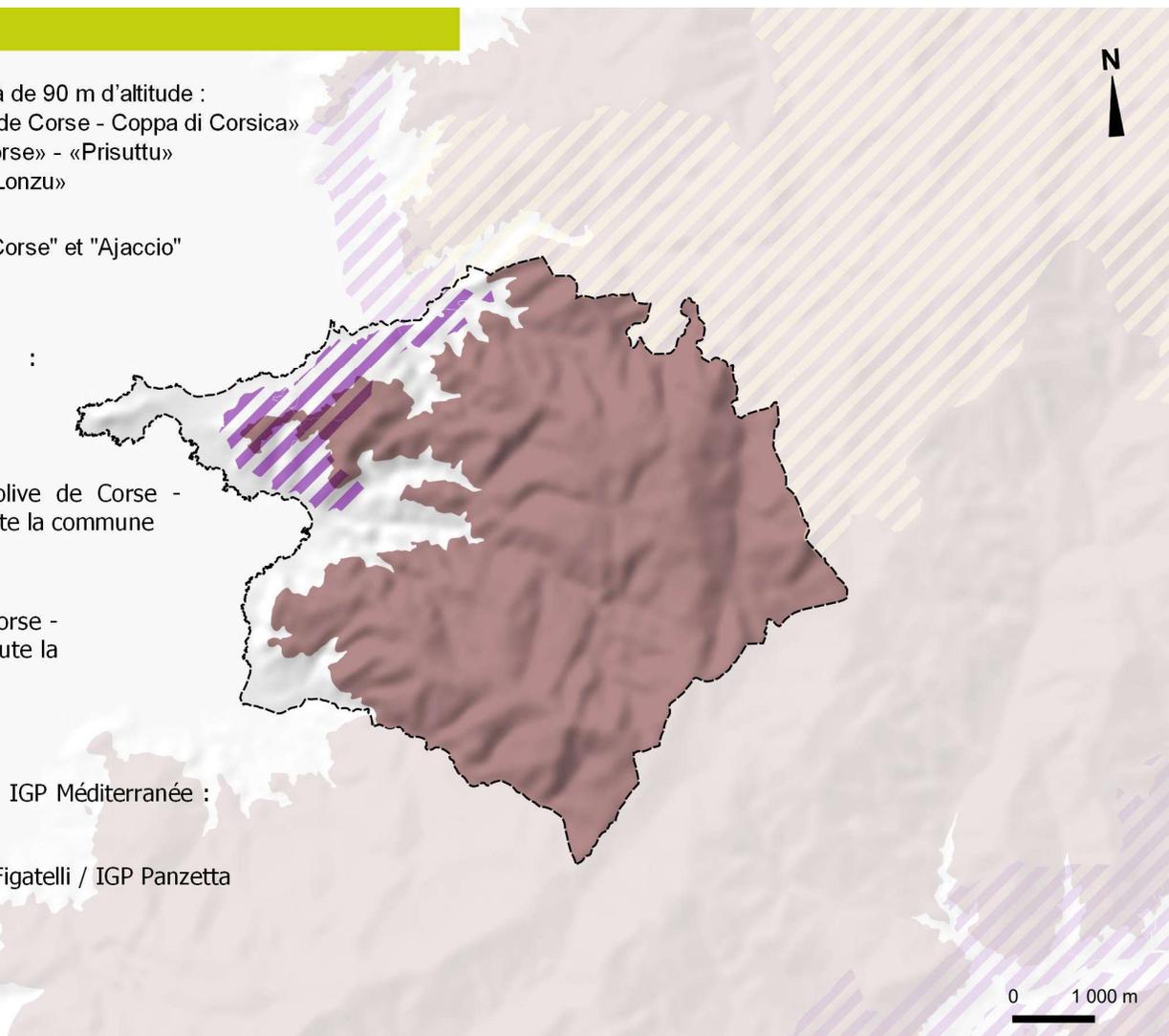


AOC/AOP Miel de Corse -
Mele di Corsica : toute la commune



IGP Ile de Beauté / IGP Méditerranée :
toute la commune

IGP Bulagna / IGP Figatelli / IGP Panzetta
/ IGP Salciccia



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, SCAN25 - IGN©, INAO, Urba Corse, 2023

4. Le secteur tertiaire

A. Le tourisme à l'échelle régionale et intercommunale

▪ Les tendances régionales observées en 2021

Pendant la saison estivale 2021, la fréquentation dans les hôtels, campings et autres hébergements collectifs de tourisme (AHCT) s'établit à 8,5 millions de nuitées soit une baisse de 12 % par rapport à 2019. L'afflux de la clientèle résidant en France ne pallie pas l'absence de touristes venant de l'étranger notamment en mai et juin.

Cependant, en juillet et août la fréquentation touristique retrouve quasiment son niveau d'avant crise dans l'hôtellerie et le dépasse dans les AHCT. Le mois de septembre s'avère aussi meilleur qu'en 2019 pour les AHCT et les campings.

Source : INSEE 2022 – Synthèse régionale

L'EPCI de la Pieve de l'Ornano a acquis la compétence obligatoire en matière de **«promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme»**. Les EPCI sont désormais les seuls à pouvoir agir dans ce domaine de compétence (en vertu du principe d'exclusivité).

La Communauté des communes de la Pieve de l'Ornano et du Taravo a donc confié au Centre d'Etudes et de Recherche sur le Tourisme de l'Université de Corse l'élaboration de **son schéma de développement touristique**.

Une étude a été lancée dans le cadre de cette compétence qui éclaire les potentialités du territoire et la stratégie locale qui concerne aussi Albitreccia.



Le postulat de cette étude à été le suivant :

- La stratégie touristique doit être un des moteurs de la cohésion du territoire.
- Le positionnement de la CCPO ne doit pas répondre simplement au choix d'axes stratégiques, il suppose la construction d'une destination.
-

▪ La Rive Sud : destination touristique dans un vaste et riche territoire à vocation rurale.

La Rive Sud est une destination touristique majeure de la Corse du Sud et de Corse en générale. A proximité de la porte d'entrée d'Ajaccio qui bénéficie **du port et de l'aéroport**, la Rive Sud a été dans un premier temps un lieu de villégiature grâce à son parc très important de **résidences secondaires. Quelques établissements hôteliers et résidences de vacances** complètent l'offre en lits touristiques marchandes. La location privée occupe une part non négligeable pas toujours facile à quantifier.

L'offre touristique émanant de la CCPO représente 9% de l'offre régionale.

« De manière générale, l'offre d'hébergement traditionnelle se concentre sur la rive sud du golfe d'Ajaccio (91%) et principalement sur la commune de Grosseto (40%) ;

Si l'on ajoute la capacité en restauration, la rive sud offre 72% des restaurants du territoire, 32% pour Grosseto.

La problématique de la résidence secondaire est posée par l'étude qui estime qu'elles représentent une capacité de « 7500 logements pour le territoire de la Pieve de l'Ornano et accueillent aussi de nombreux touristes. Sur la base de **5 lits par résidence secondaire**, la capacité d'accueil journalière de ce parc s'établit à environ **37500 personnes**. Il concentre ainsi les **3/4 de l'offre d'hébergement en lits touristiques** que ce soit pour des hébergements d'amis ou de membres de la famille, de membres de la diaspora qui rejoignent leur résidence familiale, ou bien de locations saisonnières indépendantes, qui souvent participent au phénomène de para-commercialisation dont se plaignent de nombreux professionnels du tourisme Corse »

L'attractivité est essentiellement basée sur le **littoral et ses plages**. Il s'agit d'un **tourisme de séjour** bien que les pratiques évoluent aussi avec une certaine itinérance qui impose des séjours plus courts notamment pour les couples sans enfants.

75% des séjours durent 2 semaines ce qui correspond souvent à une clientèle estivale et en famille, en location non professionnelle.

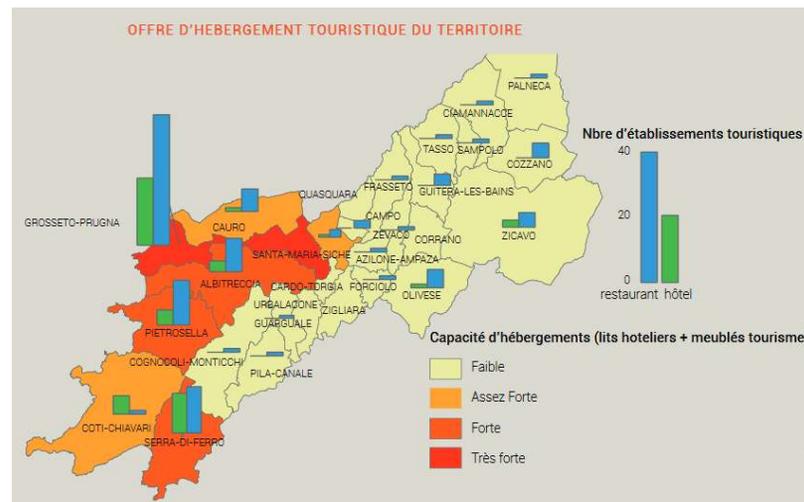
La CCPO concentre :

- 10127 lits marchands
- 8,4% de l'offre marchande corse
- 98% située sur le littoral (5 communes)
- 37550 lits dans les résidences secondaires (8,5%/ Corse)

L'offre hôtelière est de 1173 lits répartis en 21 établissements de toutes catégories et concentrés essentiellement à 58% dans des hôtels de 3 étoiles.

L'offre en campings est similaire puisqu'il y a 1318 places dont la moitié dans les établissements de 3 étoiles.

L'office du tourisme intercommunal est situé à Porticcio.



Source : Etude « Stratégie de développement Touristique de la CCPO » - 2020

Ce territoire dispose de **nombreux atouts patrimoniaux culturels et naturels** qui encourage le potentiel d'une complémentarité entre communes par une offre plus structurée.

A titre d'exemple :

- tours génoises, églises,
- villages traditionnels,
- savoir-faire (chants, artisanat d'art, production locale...),
- sources thermales,
- rivières et fleuves,
- plages sauvages, forêts...
- sentiers
- foires et fêtes



Source : Etude « Stratégie de développement Touristique de la CCPO » - 2020



Source : Etude « Stratégie de développement Touristique de la CCPO » - 2020

Les données régionales permettent d'établir un profil de la clientèle locale et de ses comportements selon les saisons :

Avant saison :

- 72% arrivent en avion
- 28% par bateau

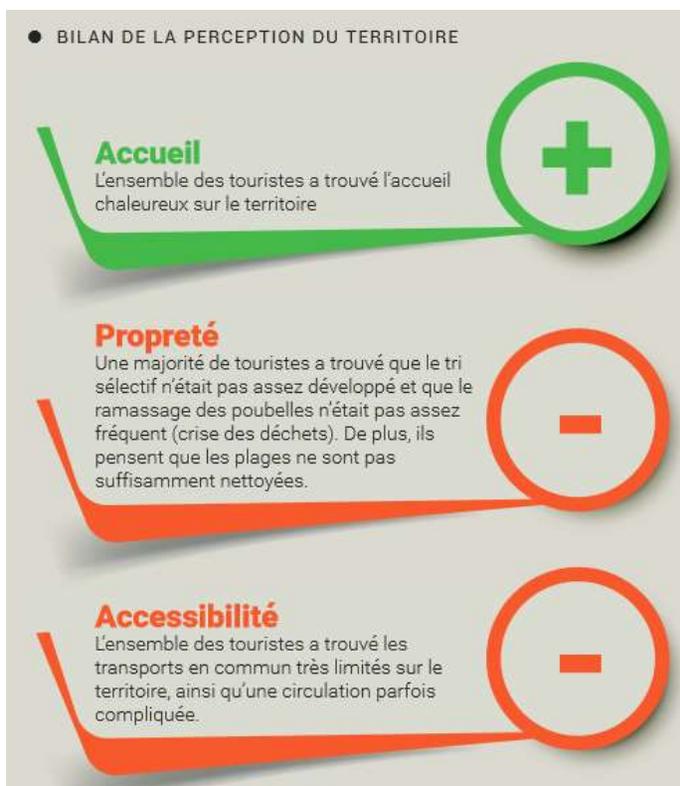
Saison :

- 46% en avion
- 54% en bateau

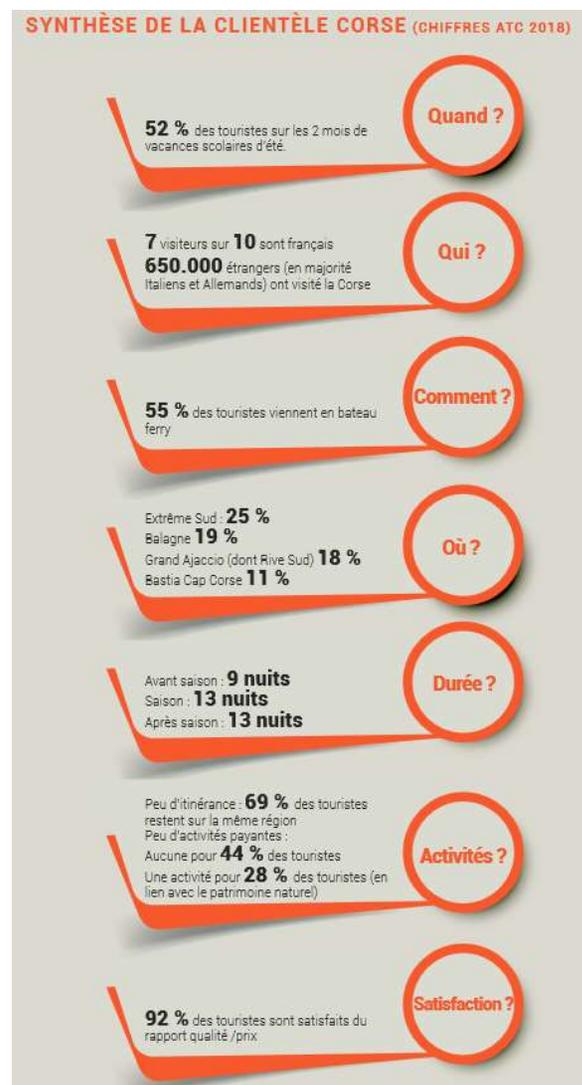
La proximité de ces deux portes d'entrée est donc un atout majeur.

Les visiteurs :

- 73% arrivaient pour la première fois
- 27% sont des habitués
- 83% sont des français
- 17% sont des étrangers européens en grande partie.



Source : Etude « Stratégie de développement Touristique de la CCPO » - 2020



Pietrosella dans la stratégie de la CCPO

La commune est concernée par les tendances observées sur l'ensemble du territoire dès lors qu'elle bénéficie d'un territoire littoral et d'arrière-pays ; d'une offre diverse et d'une polarité urbaine.

En effet, la commune offre des conditions favorables **au tourisme balnéaire** : bonne accessibilité, plage de qualité, offre diversifiée de commerces et de services ; des activités liées à la mer, diversités dans l'offre de logements touristiques.

Toutefois, un des atouts de la commune est de ne pas être orientée exclusivement vers ce secteur d'activité grâce à ces facettes multiples comme pôle de vie à l'année.

La commune compte aujourd'hui selon l'étude Stratégie de Développement Touristique de 2020 :

COMMUNES	Hôtels, Camping, Résidences, villages et centres de vacances (En nombre de structures)	Meublés (En nombre de lits)	Restauration (En nombre de structures)
Grosseto	18	188	35
Albitreccia	3	98	9
Coti - Chiavari	5	43	1
Pietrosella	4	191	12
Total	30	520	57
% Pietrosella	13,3%	36,7%	21%

Le dernier recensement comptabilise 59% de résidences secondaires soit 1089 logements dont une partie est consacrée à la location estivale non professionnelle. Selon l'hypothèse de l'étude d'établir un ratio de 5 lits/res sec, la capacité d'accueil est de **5445 habitants/touristes** (maisons familiales incluses).

Les axes de développement de la CCPO qui concernent particulièrement la commune d'Albitreccia sont :

Obj 3 BIEN ETRE A 1	UNE DESTINATION VERTE 3.1.3
FINALITES	Programmer une « réarborisation » de l'ensemble des communes littorales Créer un jardin botanique (essence méditerranéenne + cactus) et un arboretum qui deviendront des lieux de promenade et de visite
AXES DE TRAVAIL	En priorité les communes littorales et surtout Porticcio – Diagnostic- Recherche d'emplacement
COHERENCE	Un atout pour la différenciation et la compétitivité de la destination Un élément de l'agenda 21 - Un atout contre le réchauffement climatique
PORTEUR DE PROJET	OT-Communauté des Communes
PARTENAIRES	Agence d'urbanisme - CAUE
EVALUATION	A définir en fonction de la planification envisagée
FINANCEMENT	Communauté des Communes
ECHEANCE	5 ans
IMPACT ATTENDUS	Changement d'image du territoire - Adhésion des résidents- Lien territorial
CRITERES D'EVALUATION	Etude d'image de l'ensemble de la destination. Nombre d'actions communes

Obj 3 BIEN ETRE A1	UNE DESTINATION SLOW TOURISME	3.1.2
FINALITES	Construire une piste cyclable Ajaccio/rive sud Développer les circulations douces (vélos, transports en commun hybrides, navette bateau) sur toute la Communauté des Communes en commençant par le littoral. Développer la location de vélib	
AXES DE TRAVAIL	Porticcio, la rive sud, ensuite le territoire de la Communauté des Communes Valider les parcours, prendre les contacts, faire une recherche urbanistique	
COHERENCE	Un atout pour la différenciation et la compétitivité de la destination Un élément de l'agenda 21. Une volonté de mobiliser les habitants autour d'un projet	
PORTEUR DE PROJET	OT-Communauté des Communes	
PARTENAIRES	Agence d'urbanisme CAUE CDC	
EVALUATION	A définir en fonction des partenaires et du champ territorial	
FINANCEMENT	Communauté des Communes-CDC	
ECHÉANCE	5 ans	
IMPACT ATTENDUS	Changement d'image du territoire - Evolution de la demande Adhésion des résidents - Lien territorial	
CRITERES D'EVALUATION	Enquête satisfaction - Nombre de visiteurs (base de données OT)	
Obj 3 BIEN ETRE A2	CREER UNE MARQUE DE DESTINATION	3.2.1
FINALITES	Rassembler les opérateurs touristiques dans une dynamique HQE et bas carbone Mobiliser les touristes dans cet effort	
AXES DE TRAVAIL	Le territoire de la Com Com	
COHERENCE	Un des éléments du projet de territoire. Un atout pour la compétitivité	
PORTEUR DE PROJET	OT de tourisme + appui cabinet	
PARTENAIRES	Agence d'urbanisme - CAUE	
EVALUATION	A définir en fonction du nombre de participants	
FINANCEMENT	Hôteliers - ADME-ATC	
ECHÉANCE	5 ans	
IMPACT ATTENDUS	Positionner la destination comme un territoire de production HQE	
CRITERES D'EVALUATION	Enquêtes satisfaction - Résultats tri et gestion de l'eau Adhésion des acteurs - Retour des touristes / changement de clientèle	

Source : Etude « Stratégie de développement Touristique de la CCPO » - 2020

La place de la plaisance dans le développement touristique

Cette étude n'évoque pas la question de la plaisance alors que l'offre dans le golfe d'Ajaccio doit être renforcée. Le PADDUC expose les conditions de son développement, de sa mise en place. La notion de projet de territoire induit une approche qui dépasse à fortiori l'échelle communale. En absence de SCOT, les conditions sont donc à valider auprès de la CCPOT et de l'Etat.

- Créer de nouveaux équipements:
 - + Créer des équipements permanents nouveaux, lorsque les caractéristiques du marché et les conditions d'accès aux équipements existants le nécessitent (équipements intra-urbain impliquant la traversée des centres urbains et subissant l'engorgement des axes de circulation par exemple)

Les principaux critères retenus pour la mise en œuvre des projets d'extension ou de création de port sont ainsi :

- L'inscription du projet de port dans un projet de territoire ;

B. Le profil communal et ses potentialités

L'économie de Pietrosella repose essentiellement sur l'activité touristique. Pietrosella reçoit chaque été environ 5 000 visiteurs, soit l'équivalent de presque trois fois de sa population résidente.

Pietrosella possède un important patrimoine naturel, avec des plages et criques renommées qui attirent un tourisme essentiellement balnéaire : Mare e Sole, Ruppione, Isolella (avec la pinède aménagée). Elle est également située sur l'itinéraire de randonnée Mare e Monti Sud, reliant Porticcio à Propriano.

En matière d'architecture et d'équipements culturels, elle possède une tour génoise, la tour de l'Isolella, construite en 1608, rénovée en 1970 et facilement accessible par un court sentier aménagé et agrémenté d'un

parcours santé. Cette tour est inscrite comme monument historique depuis 1992. Les hameaux abandonnés de Fuculina, Martinello et Sant'Amanza possèdent également une architecture vernaculaire d'intérêt. Les bergeries de Sant'Amanza ont fait l'objet d'une rénovation récemment pour une offre locative saisonnière haut de gamme.

En 2013, Pietrosella a ouvert son propre office de tourisme. La commune possède une offre diversifiée en hébergement et restauration, adaptée aux petits et gros budgets, ainsi que trois zones de mouillage pour les plaisanciers.

En plus des services d'hébergement et de restauration, plusieurs commerces et entreprises (de location notamment) se sont développées à partir de la manne touristique.

▪ La capacité d'accueil au 1^{er} janvier 2022

Selon l'INSEE, la commune dispose d'un hôtel trois étoiles, Isolella, de 32 chambres.

La commune accueille 2 campings totalisant 342 emplacements, le camping Europe et le camping Le Sud, tous deux équipés de bungalows, mobile homes, et emplacements pour les tentes et caravanes. Le camping Europe dispose également de studios et d'une aire de service camping-car.

Pietrosella possède également un gîte répertorié aux Gîtes de France, ainsi que plusieurs locations estivales. D'autres locations peuvent être disponibles mais ne sont pas comptabilisées dès lors qu'elles ne sont pas déclarées auprès de l'office de tourisme.

	Hôtels	Chambres		Terrains	Emplacements
Ensemble	1	32	Ensemble	2	342
1 étoile	0	0	1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0	2 étoiles	0	0
3 étoiles	1	32	3 étoiles	2	342
4 étoiles	0	0	4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0	5 étoiles	0	0
Non classé	0	0	Non classé	0	0

Nombre et capacité des hôtels

Nombre et capacité des campings

▪ La restauration

Pietrosella possède une dizaine de restaurants et pailotes, dont plusieurs sont ouverts exclusivement pendant la saison estivale. Les restaurants et pailotes tendent à se concentrer sur les plages de la commune.

C. Commerces

Pietrosella compte une dizaine de commerces, dont la majorité de proximité (deux boulangeries-pâtisseries, une boucherie, une pharmacie, un primeur, un bureau de tabac-presse, un salon de coiffure et une station-service).

Les commerces sont principalement regroupés en deux points : le centre commercial de l'Isolella, et sur la RD55, à hauteur du lotissement « Paese di Ruppione ». Le camping Europe accueille également une supérette.

Le nombre et la diversité d'équipements commerciaux correspondent au gabarit de la commune en terme démographique, mais son étalement fait que de nombreux secteurs se trouvent éloignés des commerces de proximité, concentrés à proximité du littoral. Cette configuration « oblige » les résidents à emprunter la voiture pour accéder à des services courants. Le projet de centralité de l'Isolella permettra de regrouper commerces, équipements et services sur un seul secteur et d'éviter la dispersion de ceux-ci le long de l'axe de la RD.

On remarque qu'aucun commerce n'est implanté dans le village de Pietrosella.

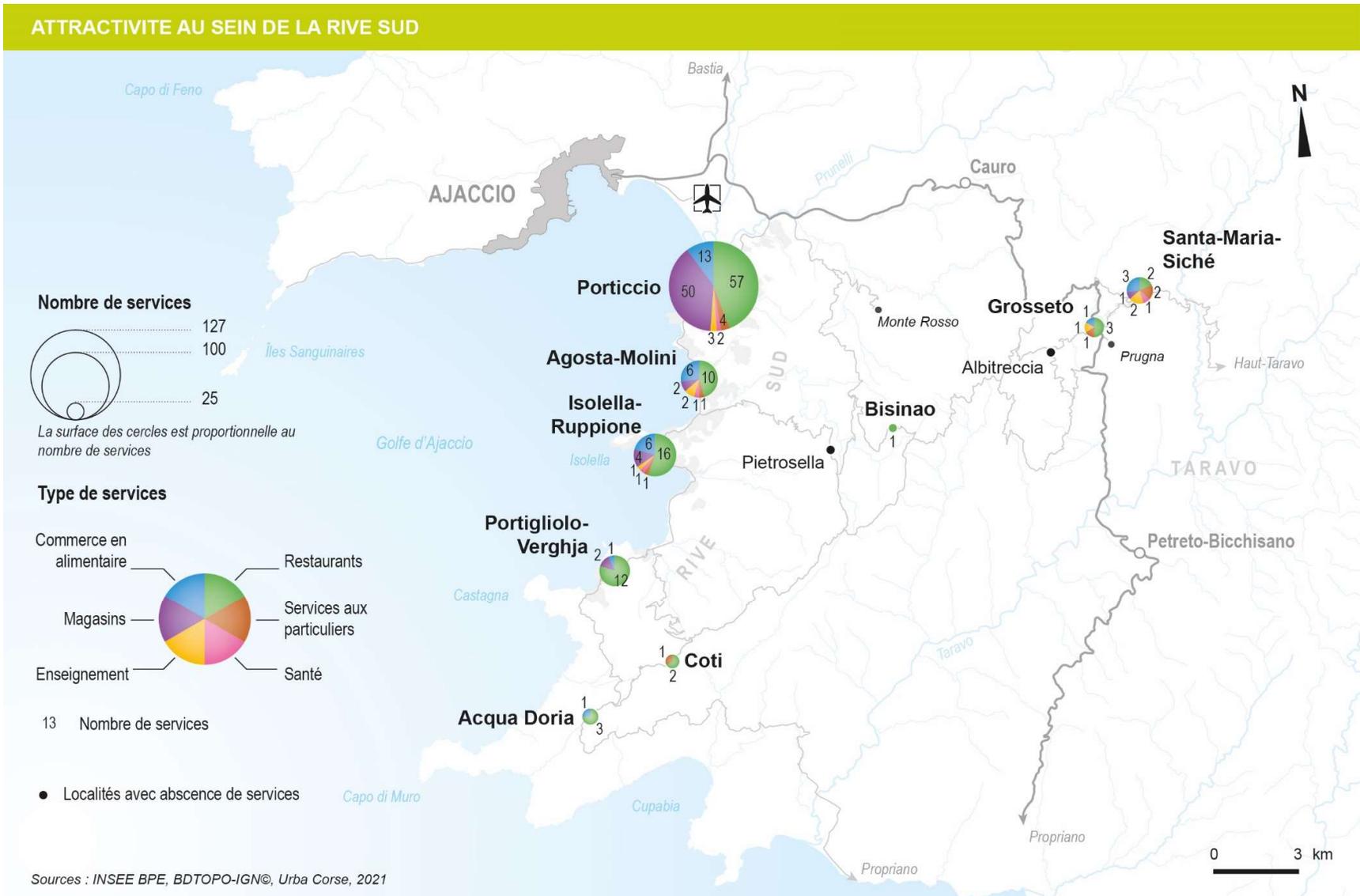
Plusieurs entreprises commerciales et non s'appuient également sur le tourisme, comme celles de location de bateaux ou encore celles proposant des activités de plongée. La concession Sud Plaisance, une entreprise de réparation et entretien naval, est notamment localisée à Ruppione. Pietrosella possède également entre autres, une entreprise de BTP, un studio d'enregistrement sonore et un bureau de conseil en investissement immobilier.

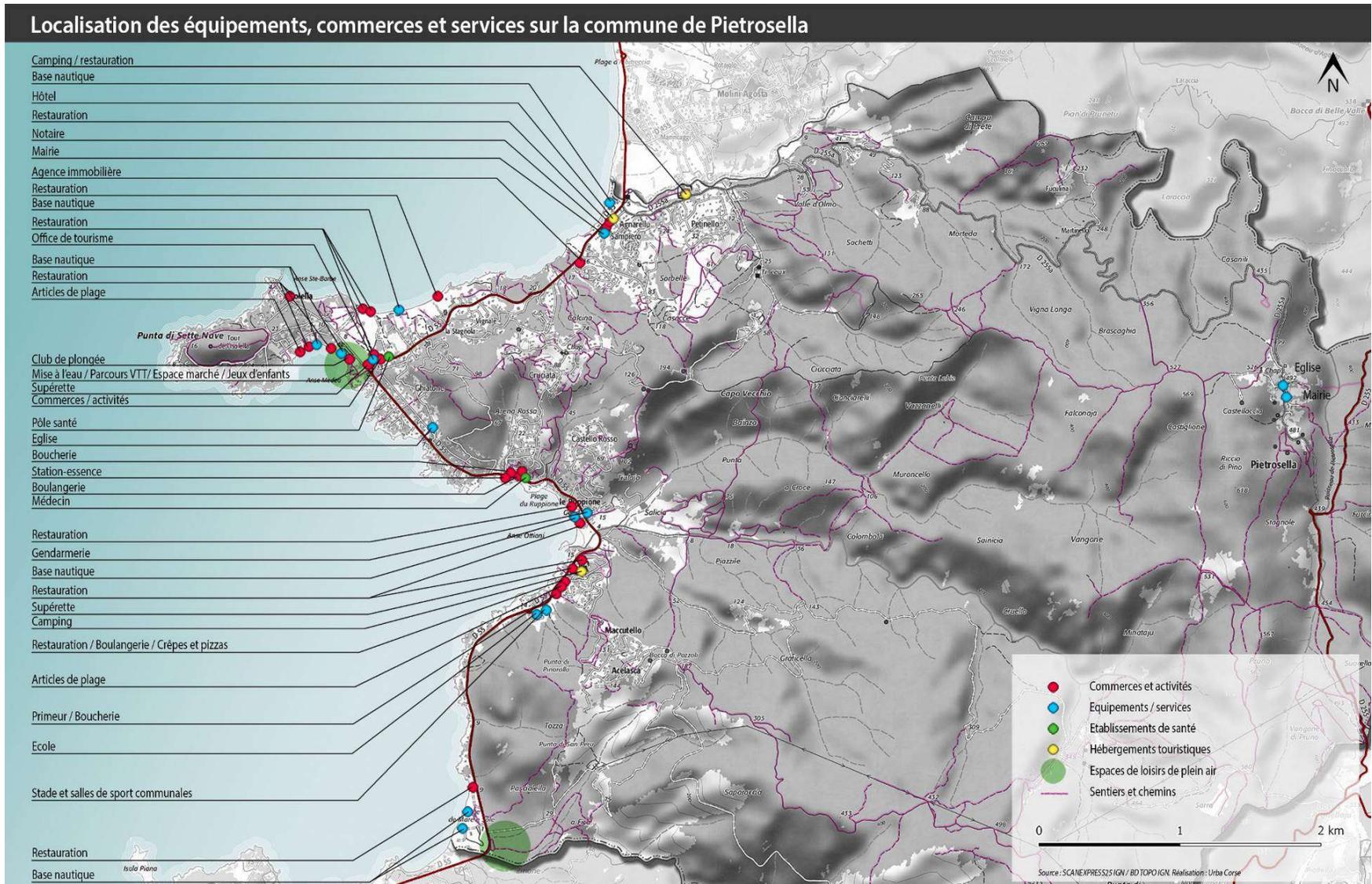
La localisation et la fonction des commerces sont détaillées sur la carte suivante.





Photos : Urba Corse / Hypha Conception





2. Equipements et services

Les équipements et services de Pietrosella sont détaillés et localisés dans la carte de la page ci-dessus.

1. Plages et mouillages

▪ Les plages

Sur la commune de Pietrosella, les zones de baignades sont les suivantes :

Isolella Nord - Sainte Barbe- Le balisage par des bouées marquées d'une hélice barrée définit des zones interdites à la circulation d'engins motorisés et ouvertes à la baignade.

Isolella Sud - Cala Medea – Le balisage par des bouées marquées d'une hélice barrée définit des zones interdites à la circulation d'engins motorisés et ouvertes à la baignade.

Plage de Stagnola - Le balisage par des bouées marquées d'une hélice barrée définit des zones interdites à la circulation d'engins motorisés et ouvertes à la baignade.

Plage du Ruppione - Plage surveillée par les MNS du 1er juillet au 31 août. Un poste de secours y est opérationnel pendant cette période. Baignade aménagée – eau de mer - responsable du site : Mairie de Pietrosella. Plage labellisée Handiplage et Pavillon Bleu.

Chaque plage est assortie d'un règlement disponible sur le site internet de la commune.



Mare e Sole et l'arrière-plage à requalifier. Photos : Urba Corse



Plage du Ruppione et Anse Sainte-Barbe. Photos : Urba Corse

▪ Les mouillages

Pietrosella possède également trois zones de mouillage organisé pour les plaisanciers, Cala Médéa, Sainte Barbe et Stagnola, et sont généralement saturées en période estivale. (Pietrosella est le 1^{er} mouillage de Corse avec 440 places)

Cette saturation génère du mouillage sauvage qui cause des problèmes de circulation, une dégradation des fonds marins par les ancrs qui raclent le sol et une pollution par manque de civisme (rejet d'ordures ménagères).

La mairie note de plus en plus de demandes pour les bateaux de plus de 15/16m ainsi qu'une demande en service associées (station essence, points d'eau, traitement des déchets...). Le PADDUC fait d'ailleurs état d'équipements nautiques et de services associés (ravitaillement, traitement des déchets, eaux grises, eaux noires, mise à eaux) inadaptés à la très forte fréquentation par la plaisance à Pietrosella et préconise d'articuler à échelle de la baie d'Ajaccio les besoins en accroissement de l'offre de plaisance.

La commune souhaiterait par ailleurs pouvoir accueillir les plaisanciers en hiver (lorsque les bouées sont retirées).

Le règlement de police concernant ces zones prévoit :

- L'interdiction d'installer un bateau en dehors des bouées mises en place par la Mairie qui attribue les emplacements.
- Les activités nautiques (chasse sous-marine, baignade, plongée sous-marine, kayak, planche à voile, aviron, engin de plage...) ne peuvent être pratiquées à l'intérieur de ces zones.
- L'interdiction d'amarrage à couple

Entre le rivage et les bouées du mouillage organisé : il est possible de pratiquer la natation et autres activités nautiques non motorisées entre le rivage et les bouées délimitant le mouillage. En revanche la chasse sous-marine y est interdite.

Sur l'ensemble des 3 zones le prélèvement d'espèces protégées est interdit, particulièrement les "grandes nacres".

2. Services administratifs



Mairie de Pietrosella. Photo : Site de la commune

En termes de services administratifs, la commune de Pietrosella dispose **d'une mairie et d'un office de tourisme.**

La commune édite également un journal communal, et a mis en place un site internet communal.

Afin de conforter le pôle « santé et services » de l'Isolella, la commune souhaiterait déplacer la mairie actuelle au niveau de l'entrée de la presqu'île.

3. Santé et sécurité

En matière de santé et sécurité, Pietrosella est équipée **d'un poste de secours et d'une gendarmerie nationale**. Un défibrillateur a été installé à l'entrée de la mairie annexe Sorbella en complément de celui situé au poste de secours de la plage du Ruppione (utilisable durant les heures de surveillance de la plage).

Une caserne des pompiers a récemment vu le jour sur le territoire communal, à Petinello (2e caserne du sud en termes d'intervention).



Gendarmerie. Photo : Urba Corse / Hypha Conception

Elle bénéficie également de :

- 2 médecins
- 1 pharmacie
- 1 kinésithérapeute
- 1 nutritionniste
- 1 hypnothérapeute
- 1 psychologue - psychothérapeute
- 1 réflexologue plantaire
- 1 spécialiste en thérapie manuelle

4. Établissements scolaires

La commune accueille une crèche et un groupe scolaire.

Le groupe scolaire du Ruppione accueille près de 150 élèves avec 6 enseignants à leur disposition. Il bénéficie d'enseignements bilingues Corse/Français et la classe de CM2 fait partie du programme Aires Marines Educatives (programme basé sur la protection de l'environnement direct des enfants, plus précisément le littoral de la plage du Ruppione).

Les équipements vont bénéficier d'une augmentation de leur capacité : l'école passera de 6 à 8 classes tandis que la crèche pourra accueillir 50 enfants (aujourd'hui 30).

Les infrastructures sportives et culturelles sont à proximité immédiate (stade de foot, salle d'arts martiaux, médiathèque, plage, halle des sports...)

L'école comprend un service de **cantine et de garderie**



Ecole de Pietrosella. Photo : Urba Corse

5. Équipements sportifs et de loisirs et équipements culturels

a. Infrastructures sportives



Stade du Ruppione. Photo : Urba Corse

La commune possède plusieurs courts de tennis et un complexe sportif aménagé en 2011, le stade synthétique Simon Néri : celui-ci compte un stade de football, un espace boulodrome extérieur, une salle dédiée notamment aux arts martiaux, une salle de musculation, ainsi que des vestiaires (avec toilettes et douches) et un parking. Un mur d'escalade extérieur naturel est également disponible au sud du Ruppione Il s'agit d'un site d'initiation d'une quinzaine de voies d'environ 20 m de haut. Un city stade a récemment été mis en place à l'Isolella.

b. Equipements culturels

Une médiathèque a été inaugurée en 2013, et une salle des fêtes est disponible sur le secteur du Ruppione. Notons que l'accessibilité et le stationnement pour la salle des fêtes mériterait d'être amélioré.



Médiathèque du Ruppione. Photo : Diagnostic du PLU de 2015

6. Equipements culturels

Pietrosella compte trois lieux de culte, l'église Sainte---Monique (Ghiatone), l'église paroissiale Saint-Pierre et Saint-Paul (village de Pietrosella), et la chapelle Notre-Dame-de-l'Immaculee-Conception (Cruciata). Elle possède également un cimetière communal.



Chapelle de Cruciata. Photo : Diagnostic du PLU de 2015

7. Vie associative et marché

Le mercredi, à l'Isolella, prend place un marché d'artisans et de producteurs.

Pietrosella possède un atelier associatif dans le lieu-dit du Ruppione. La commune recense **21 associations** :

- **10 associations** sont portées sur l'éducation sportive, dont 4 sur les arts martiaux et 3 sur la gymnastique douce. Il y a également une association omnisport, une association de football et une de boulistes.
 - **7 associations** sont portées **sur l'art et la culture**, dont deux sur le théâtre, deux sur les langues (corse et anglais), une sur la musique proposant des cours de violon et de guitare, une sur la promotion de l'art et une sur la promotion de la diversité culturelle.
 - La commune compte également **une association proposant des rencontres**, une association de plaisanciers, une association proposant des cours d'initiation à l'informatique et une association destinée aux parents.
- L'offre en association est diversifiée, entre associations sportives, culturelles et artistiques et sociales.

VIII.ANNEXES

Espèces animales patrimoniales citées sur la commune recensée après 2012 sur la commune (source : INPN / programme collectivités)

Nom scientifique	Non Français	Enjeu de protection / de conservation
OISEAUX		
<i>Aegithalos caudatus</i> Linnaeus, 1758	Mésange à longue queue	Protégée
<i>Buteo buteo</i> Linnaeus, 1758	Buse Variable	Protégée
<i>Calonectris diomedea</i> Scopoli, 1769	Puffin de Scopoli	Protégée et menacée
<i>Caprimulgus europaeus</i> Linnaeus, 1758	Engoulevent d'Europe	Protégée
<i>Carduelis carduelis</i> Linnaeus, 1758	Chardonneret élégant	Protégée et menacée
<i>Corvus corax</i> Linnaeus, 1758	Grand Corbeau	Protégée
<i>Corvus corone</i> Linnaeus, 1758	Cornille mantelée	Protégée
<i>Cyanistes caeruleus</i> Linnaeus, 1758	Mésange bleue	Protégée
<i>Dendrocopos major</i> Linnaeus, 1758	Pic épeiche	Protégée
<i>Emberiza cirius</i> Linnaeus, 1766	Bruant zizi	Protégée
<i>Erithacus rubecula</i> Linnaeus, 1758	Rougegorge familier	Protégée
<i>Falco tinnunculus</i> Linnaeus, 1758	Faucon crécerelle	Protégée
<i>Fringilla coelebs</i> Linnaeus, 1758	Pinson des arbres	Protégée
<i>Hirundo rustica</i> Linnaeus, 1758	Hirondelle rustique	Protégée
<i>Ichthyophaga audouinii</i> Payraudeau, 1826	Goéland d'Audouin	Protégée et menacée
<i>Larus michahellis</i> Naumann, 1840	Goéland leucopnée	Protégée
<i>Merops apiaster</i> Linnaeus, 1758	Guêpier d'Europe	Protégée
<i>Milvus milvus</i> Linnaeus, 1758	Milan royal	Protégée et menacée
<i>Motacilla cinerea</i> Tunstall, 1771	Bergeronnette des ruisseaux	Protégée
<i>Muscicapa striata</i> Pallas, 1764	Gobemouche gris	Protégée

<i>Nycticorax nycticorax</i> Linnaeus, 1758	Héron bihorea	Protégée
<i>Otus scops</i> Linnaeus, 1758	Hibou petit duc	Protégée
<i>Parus major</i> Linnaeus, 1758	Mésange charbonnière	Protégée
<i>Phaematopus ostralegus</i> Linnaeus, 1758	Huïtrier pie	Protégée
<i>Phalacrocorax aristotelis</i> Payraudeau, 1826	Cormoran huppé	Protégée
<i>Phalacrocorax carbo</i> Linnaeus, 1758	Le grand cormoran	Protégée
<i>Puffinus yelkouan</i> Acerbi, 1827	Puffin Yeloukan	Protégée
<i>Streptopelia turtur</i> Linnaeus, 1758	Tourterelle des bois	Menacée
<i>Sturnus unicolor</i> Temminck, 1820	Etourneau unicolore	Protégée
<i>Sylvia atricapilla</i> Linnaeus, 1758	Fauvette à tête noire	Protégée
<i>Sylvia melanocephala</i> Gmelin, 1789	Fauvette mélanocéphale	Protégée
<i>Sylvia sarda</i> Temminck, 1820	Fauvette sarde	Protégée
<i>Sylvia undata</i> Boddaert, 1783	Fauvette pitchou	Protégée et menacée
<i>Troglodytes troglodyte</i> Linnaeus, 1758	Troglodyte mignon	Protégée
AMPHIBIENS		
<i>Bufo viridis balearicus</i> Boettger, 1880	Crapaud vert des Baléares	Protégée
<i>Discoglossus sardus</i> Tschudi in Otth, 1837	Discoglosse Sarde	Protégée et menacée
REPTILES		
<i>Hemidactylus turcicus</i> Linnaeus, 1758	Hémidactyle verruqueux	Protégée
<i>Hierophis viridiflavus</i> Lacepède, 1789	Couleuvre verte et jaune	Protégée
<i>Podarcis tiliguerta</i> Gmelin, 1758	Lézard tyrrhénien	Protégée
<i>Tarentola mauritanica</i> Linnaeus, 1758	Tarente de maurétanie	Protégée
<i>Testudo Hermanni</i> Gmelin, 1789	Tortue d'Hermann	Protégée et menacée
MAMMIFERES		
<i>Erinaceus europaeus</i> Linnaeus, 1758	Hérisson d'Europe	Protégée

CHIROPTERES		
Aucune espèce recensée		
POISSONS		
Aucune espèce recensée		
INSECTES		
Aucune espèce recensée		
MOLLUSQUES et POISSONS		
Aucune espèce recensée		

Nom scientifique	Nom français	Enjeu de protection / de conservation
OISEAUX		
<i>Monticola solitarius</i> (Linnaeus, 1758)	Monticole bleue	Protégée
<i>Accipiter gentilis arrigonii</i> (Kleinschmidt, 1903)	Autour des palombes	Protégée et menacée
<i>Acrocephalus arundinaceus</i> (Linnaeus, 1758)	Rousserolle turdoïde	Protégée et menacée
<i>Acrocephalus melanopogon</i> (Temminck, 1823)	Lusciniolle à moustaches	Protégée et menacée
<i>Alauda arvensis</i> Linnaeus, 1758	Alouette des champs	Protégée
<i>Alcedo atthis</i> (Linnaeus, 1758)	Martin-pêcheur d'Europe	Protégée et menacée
<i>Anas crecca</i> Linnaeus, 1758	Sarcelle d'hiver	Protégée et menacée
<i>Anthus pratensis</i> (Linnaeus, 1758)	Pipit farlouse	Protégée et menacée
<i>Aquila chrysaetos</i> (Linnaeus, 1758)	Aigle royal	Protégée et menacée
<i>Ardea purpurea</i> Linnaeus, 1766	Héron pourpré	Protégée Menacée
<i>Asio flammeus</i> (Pontoppidan, 1763)	Hibou des marais	Protégée et menacée
<i>Aythya ferina</i> (Linnaeus, 1758)	Fuligule milouin	Protégée et menacée
<i>Burhinus oedicephalus</i> (Linnaeus, 1758)	Oedicnème criard	Protégée et menacée
<i>Calandrella brachydactyla</i> (Leisler, 1814)	Alouette calandrelle	Protégée et menacée
<i>Cecropis daurica</i> (Laxmann, 1769)	Hirondelle rousseline	Protégée et menacée
<i>Charadrius alexandrinus</i> Linnaeus, 1758	Gravelot à collier interrompu	Protégée et menacée
<i>Charadrius dubius</i> Scopoli, 1786	Petit Gravelot	Protégée et menacée
<i>Charadrius hiaticula</i> Linnaeus, 1758	Grand Gravelot	Protégée et menacée
<i>Chlidonias niger</i> (Linnaeus, 1758)	Guifette noire	Protégée et menacée
<i>Chloris chloris</i> (Linnaeus, 1758)	Verdier d'Europe	Protégée et menacée
<i>Chroicocephalus genei</i> (Brême, 1839)	Goéland railleur	Protégée et menacée
<i>Circus aeruginosus</i> (Linnaeus, 1758)	Busard des roseaux	Protégée et menacée
<i>Cisticola juncidis</i> (Rafinesque, 1810)	Cisticole des joncs	Protégée et menacée
<i>Egretta garzetta</i> (Linnaeus, 1766)	Aigrette garzette	Protégée Menacée
<i>Emberiza citrinella</i> Linnaeus, 1758	Bruant jaune	Protégée et menacée
<i>Emberiza hortulana</i> Linnaeus, 1758	Bruant ortolan	Protégée et menacée
<i>Emberiza schoeniclus</i> (Linnaeus, 1758)	Bruant des roseaux	Protégée et menacée
<i>Falco naumanni</i> Fleischner, 1818	Faucon crécerellette	Protégée et menacée
<i>Falco peregrinus</i> Tunstall, 1771	Faucon pèlerin	Protégée et menacée
<i>Ficedula hypoleuca</i> (Pallas, 1764)	Gobemouche noir	Protégée et menacée
<i>Fratercula arctica</i> (Linnaeus, 1758)	Macareux moine	Protégée et menacée
<i>Gallinago gallinago</i> (Linnaeus, 1758)	Bécassine des marais	Protégée et menacée
<i>Gelochelidon nilotica</i> (Gmelin, 1789)	Sterne hansel	Protégée et menacée

Espèces animales patrimoniales citées sur la commune dont la présence n'est pas avérée après 2012 (source : INPN / programme collectivités)

Nom scientifique	Nom français	Enjeu de protection / de conservation
<i>Glareola pratincola</i> (Linnaeus, 1766)	Glaréole à collier	Protégée et menacée
<i>Gypaetus barbatus</i> (Linnaeus, 1758)	Gypaète barbu	Protégée
		Menacée
<i>Himantopus himantopus</i> (Linnaeus, 1758)	Echasse blanche	Protégée et menacée
<i>Hydrobates pelagicus</i> (Linnaeus, 1758)	Pétrel tempête	Protégée et menacée
<i>Lanius senator</i> Linnaeus, 1758	Pie-grièche à tête rousse	Protégée et menacée
<i>Larus canus</i> Linnaeus, 1758	Goéland cendré	Protégée et menacée
<i>Limosa limosa</i> (Linnaeus, 1758)	Barge à queue noire	Protégée et menacée
<i>Linaria cannabina</i> (Linnaeus, 1758)	Linotte mélodieuse	Protégée et menacée
<i>Monticola saxatilis</i> (Linnaeus, 1766)	Monticole de roche	Protégée et menacée
<i>Montifringilla nivalis</i> (Linnaeus, 1766)	Niverolle alpine	Protégée et menacée
<i>Motacilla alba</i> Linnaeus, 1758	Bergeronnette grise	Protégée et menacée
<i>Netta rufina</i> (Pallas, 1773)	Nette rousse	Protégée
		Menacée
<i>Numenius arquata</i> (Linnaeus, 1758)	Courlis cendré	Protégée et menacée
<i>Numenius phaeopus</i> (Linnaeus, 1758)	Courlis corlieu	Protégée et menacée
<i>Pandion haliaetus</i> (Linnaeus, 1758)	Balbusard pêcheur	Protégée et menacée
<i>Passer montanus</i> (Linnaeus, 1758)	Moineau friquet	Protégée et menacée
<i>Phoenicopus roseus</i> Pallas, 1811	Flamant rose	Protégée et menacée
<i>Phoenicurus ochruros</i> (S. G. Gmelin, 1774)	Rougequeue noir	Protégée et menacée
<i>Phylloscopus collybita</i> (Vieillot, 1817)	Pouillot véloce	Protégée et menacée
<i>Platalea leucorodia</i> Linnaeus, 1758	Spatule blanche	Protégée et menacée
<i>Podiceps cristatus</i> (Linnaeus, 1758)	Grèbe huppé	Protégée et menacée
<i>Porzana porzana</i> (Linnaeus, 1766)	Marouette ponctuée	Protégée et menacée
<i>Puffinus mauretanicus</i> P. R. Lowe, 1921	Puffin des Baléares	Protégée et menacée
<i>Remiz pendulinus</i> (Linnaeus, 1758)	Rémiz penduline	Protégée et menacée
<i>Rissa tridactyla</i> (Linnaeus, 1758)	Mouette tridactyle	Protégée et menacée
<i>Serinus serinus</i> (Linnaeus, 1766)	Serin cini	Protégée et menacée
<i>Sitta whiteheadi</i> Sharpe, 1884	Sittelle corse	Protégée et menacée
<i>Spatula querquedula</i> (Linnaeus, 1758)	Sarcelle d'été	Protégée et menacée
<i>Sterna hirundo</i> Linnaeus, 1758	Sterne pierregarin	Protégée et menacée
<i>Sylvia conspicillata</i> Temminck, 1820	Fauvette à lunettes	Protégée et menacée
<i>Tadorna tadorna</i> (Linnaeus, 1758)	Tadome de Belon	Protégée et menacée
<i>Tichodroma muraria</i> (Linnaeus, 1766)	Tichodrome échelette	Protégée et menacée
<i>Zapornia parva</i> (Scopoli, 1769)	Marouette poussin	Protégée et menacée
INSECTES		
<i>Brachytron pratense</i> (O.F. Müller, 1764)	Aeschna printanière	Menacée

Nom scientifique	Nom français	Enjeu de protection / de conservation
<i>Coenagrion caerulescens</i> (Boyer de Fonscolombe, 1838)	Agrion bleuissant	Menacée
<i>Coenagrion scitulum</i> (Rambur, 1842)	Agrion mignon	Protégée et menacée
<i>Cordulegaster boltonii</i> (Donovan, 1807)	Cordulégastre annelé	Menacée
<i>Cupido alcetas</i> (Hoffmannsegg, 1804)	Azuré de la Faucille	Menacée
<i>Enallagma cyathigerum</i> (Charpentier, 1840)	Agrion porte-coupe	Menacée
<i>Lestes macrostigma</i> (Eversmann, 1836)	Leste à grands ptérostigmas	Menacée
<i>Lysandra coridon</i> (Poda, 1761)	Argus bleu-nacré	Menacée
<i>Phengaris arion</i> (Linnaeus, 1758)	Azuré du Serpolet	Protégée et menacée
<i>Polygonia egea</i> (Cramer, 1775)	Vanesse des Pariétales	Menacée
<i>Somatochlora flavomaculata</i> (Vander Linden, 1825)	Cordulie à taches jaunes	Menacée
<i>Zygaena corsica</i> Boisduval, 1828	Zygène corse	Menacée
CHIROPTERES		
<i>Miniopterus schreibersii</i> (Natterer in Kuhl, 1817)	Minioptère de Schreibers	Protégée et menacée
<i>Myotis punicus</i> Felten, 1977	Murin du Maghreb	Protégée et menacée
<i>Plecotus macrobullaris</i> Kuzyakin, 1965	Oreillard montagnard	Protégée et menacée
POISSONS		
<i>Anguilla anguilla</i> (Linnaeus, 1758)	Anguille d'Europe	Menacée
MOLLUSQUES		
<i>Tyrrenaria ceratina</i> (Shuttleworth, 1843)	Hélix de Corse	Protégée et menacée

Espèces végétales patrimoniales citées sur la commune dont la présence n'est pas avérée après 2012 (source : INPN / programme collectivités)

Nom scientifique	Nom français	Enjeu de protection / de conservation
<i>Isoetes hystrix</i> Bory, 1844	Isoète épineux	Protégée
<i>Kickxia commutata</i> (Bernh. ex Rchb.) Fritsch, 1897	Linaire grecque	Protégée
<i>Pseudorhiza pumila</i> (L.) Grande., 1925	Fausse girouille des sables	Protégée
<i>Serapias parviflora</i> Parl, 1837	Sérapias à petites fleurs	Protégée
<i>Vitex agnus-castus</i> L., 1753	Gattilier	Protégée
<i>Thymelaea tartonraira</i> (L.) All., 1785	Passerine tartonraire	Protégée et quasi menacée
<i>Serapias olbia</i> Verg., 1908	Sérapias d'Hyères	Quasi menacée
<i>Silene succulenta</i> subsp. <i>Corsica</i> (DC.) Nyman, 1878	Silène de Corse	Quasi menacée
<i>Serapias cordigera</i> L., 1763	Sérapias en cœur	Quasi menacée

Table des matières

SOMMAIRE	3
RESUME NON TECHNIQUE	4
I. Contexte General	5
1. Situation	6
2. Loi « Littoral » et loi « Montagne »	7
3. Loi Climat et Résilience	10
4. L'évaluation environnementale	11
5. Le PADDUC	12
6. SRCAE et PCEC	33
7. SDAGE 2022-2027	35
8. SAGE Prunelli Gravone Golfe d'Ajaccio	35
9. Plan de Gestion Risque Inondations (PGRI)	36
10. Intercommunalité	38
11. PETR de l'Ornano Sartenais Valinco Tàravo	41
12. CRTE et Petite Ville de Demain	41
II. Etat initial de l'environnement	43
1. Géographie physique	44
2. Patrimoine naturel	53
3. Risques naturels	80
4. Ressources naturelles	94
5. Rejets, pollutions et nuisances	99
6. Ressources en énergies renouvelables	105
7. Le changement climatique	107
8. Electricité et éclairage	109
9. Servitudes	109
III. Paysage et patrimoine	110
1. Les ensembles paysagers de Pietrosella	111
2. Des paysages littoraux à usages résidentiels	122
3. Patrimoine historique et culturel	128
4. Le paysage au cœur des enjeux de la commune	137
IV. Déplacements	142
1. Accessibilité, réseau et densité des flux	143
2. Transports en commun	148
3. Stationnement	150
4. Communications numériques	153
V. Population, démographie et logement	155
1. Population et démographie	156
2. Logements et foncier	169
VI. OCCUPATION DES SOLS ET ANALYSE URBAINE	188
1. Caractérisation des espaces urbanisés	189
2. Surfaces résiduelles et capacité d'accueil potentielle	251
3. Artificialisation des sols	254
VII. ECONOMIE, MARCHÉ DU TRAVAIL ET SERVICES A LA POPULATION	261
1. Economie et marché du travail	262
2. Equipements et services	291
VIII. ANNEXES	296