



Commune de Pietrosella

P.L.U

PIETROSELLA



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

PIECE 2	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
V1		28 /10/2023		



Résidence Parc Azur
Bât A Le Pélican RDC
20000 Ajaccio

www.urba-corse.fr

Sommaire

LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE EN 2035	4
Pietrosella.....	4
polarisation de la rive sud du golfe d'Ajaccio : donner sens a l'urbanisation littorale par un projet de territoire ambitieux.	4
Une ruralite assumée et preservée.....	4
ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT.....	6
Les ambitions du Développement Local	6
1/ Créer des polarités locales pour sortir des modèles périurbain et balnéaire.....	7
A.....Des polarites locales littorales pour structurer le maillage urbain de la Rive Sud	7
B.....Le village : un chef-lieu historique à consolider en respectant l'esprit des lieux	12
C..... la route de pietrosella et ses abords : agosta-valle d'olmo	13
D.....Les hameaux historiques : un patrimoine identitaire a conserver	15
2/ Consolider le tissu économique à l'année au service d'une mixité sociologique	15
A..... Renforcer le tissu économique en jouant sur les amenites du territoire	15
B..... ASSURER LES EQUILIBRES SOCIAUX DANS LE PROCESSUS DE MUTATION EN COURS	17
3/ La préservation de l'environnement et du patrimoine naturel un enjeu majeur....	19
A..... Un environnement naturel préservé a géré durablement	19
B..... Appréhender les risques naturels et anticiper leur évolution	22
C..... Promouvoir un urbanisme durable et une gestion économe de l'espace	23
4/ Le patrimoine : un atout pour réduire l'effet de banalisation des lieux de vie.	24
A..... Le patrimoine local, vecteur d'appartenance au lieu de vie	24
B..... Réparer le paysage à l'échelle du golfe	25
C..... Le paysage routier : vitrine sensible du territoire	26
D..... Le paysage des plages : un facteur d'attractivité à préserver	27
5/ Objectif de réduction de la consommation d'espace.	28

LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE EN 2035

PIETROSELLA

POLARISATION DE LA RIVE SUD DU GOLFE D'AJACCIO : DONNER SENS A L'URBANISATION LITTORALE PAR UN PROJET DE TERRITOIRE AMBITIEUX. UNE RURALITE ASSUMEE ET PRESERVEE.

Au sein de la Rive Sud du golfe d'Ajaccio, Pietrosella est engagée dans une mutation profonde des fonctions de ses espaces, jusqu'à il y a peu, essentiellement résidentiels et touristiques. La forte attractivité de la capitale régionale et le renforcement de la périurbanisation stimulée par la croissance démographique et économique ont conduit à une polarisation des stations balnéaires de la Rive Sud.

La commune de Pietrosella dont le chef-lieu historique est excentré en moyenne montagne et situé à environ 8 km de littoral, a laissé son rôle structurant et principal à l'espace urbain littoral situé entre le ruisseau d'Agosta et le lieu-dit de Macutello-Accelasca. Le littoral est devenu ces dernières décennies et tout particulièrement depuis les années 2000, le lieu de résidences des actifs du bassin de vie et de villégiature pour de nombreux propriétaires de résidences secondaires.

Bénéficiant d'une attractivité nouvelle grâce à la conjonction des dynamiques urbaines du golfe d'Ajaccio et aux effets produits par les politiques très engagées de la commune en faveur des services publics et de l'habitat,

Ces dix dernières années, la commune a accueilli 550 habitants et a connu une croissance annuelle moyenne de +5,2% en 5 ans qui a profondément modifié la sociologie locale. La mutation du territoire a été rapide et pousse la municipalité à considérer les nouveaux besoins en matière d'accès aux services, de qualité du cadre de vie et d'organisation du territoire de manière plus générale en matière d'accueil des populations et d'organisation du tissu économique alors que les effets de la saisonnalité s'estompent. Le PADDUC y a reconnu un **Secteur à Enjeux Régional (SER)** à l'Isolella. Le projet de développement communal confortera le rôle du territoire en considérant sa place dans le maillage urbain de la Rive Sud mais également du golfe d'Ajaccio. Un certain nombre d'outils est d'ores et déjà sollicité en ce sens, entre autres OFS, « petite ville de demain », Zone d'Aménagement Différée.

La commune dotée d'un PLU dès 2007 s'est engagée dans ce processus d'adaptation à cette nouvelle donne : cela a permis la réalisation d'un groupe scolaire, d'un stade, d'une médiathèque, halle des sports...tout en renforçant l'urbanisation qui s'est ouverte à une offre plus diversifiée comme la production de programmes collectifs ou encore de lots communaux. Ils sont destinés à des actifs. La résidence individuelle s'est maintenue comme modèle privilégié en piémont. L'évolution des prix du foncier favorise naturellement une densification, tout particulièrement aux abords de la RD55 et soutient la production de logements collectifs.

La prise en compte de l'environnement est visible aussi dans les aménagements des plages, de l'Isolella ou encore la protection des massifs forestiers. L'agriculture reste discrète dans le tissu économique qui s'est diversifié en proposant de plus en plus des services et commerces à une population qui réside à l'année. Le paysage rural bien préservé voire amélioré et à l'inverse plus inégal en termes de qualité sur les piémonts et rivages littoraux. C'est donc dans une démarche

globale introduite par cette révision générale du PLU de 2007 que l'équipe municipale souhaite renforcer la cohérence globale de cette urbanisation littorale en proposant une approche plus qualitative pour offrir un cadre de vie préservé et une qualité de vie toujours attractive. Cette volonté devra se traduire par des choix forts dans un cadre réglementaire de plus en plus contraignants. L'exigence communale se portera tant sur le domaine public que privé en de nombreux domaines alors que le territoire insulaire entre dans une réalité encore méconnue, celle du changement climatique et celle d'une remise en question sociétale profonde qui sera durable.

Le projet communal conserve la richesse de sa dualité :

- Un développement rural maîtrisé dans le but de conserver une identité ancrée dans un patrimoine bâti, historique et paysager ; mais un développement qui questionne aussi le devenir de ces zones rurales intermédiaires de moyenne montagne.
- Un développement littoral de type périurbain Intégré dans l'environnement s'appuyant sur le lien social et la qualité du cadre de vie.

Si le renforcement modéré du chef-lieu historique est une évidence dans un environnement dominé par les espaces naturels et pastoraux, la structuration urbaine littorale constitue le véritable enjeu du PLU, enjeu repris par les orientations du PADDUC. Cette structuration urbaine est nécessaire à une meilleure appréhension de l'utilisation de l'espace et donc à sa capacité à créer les meilleures conditions de vie.

La priorité de cette structuration passe par la consolidation d'une centralité urbaine à l'Isolella actée dans le cadre du programme Petite ville de demain. La relocalisation des services publics donnera sens dès lors qu'un quartier nouveau verra ici le jour et que les commerces et services existants se trouveront au cœur de celui-ci. En reconsidérant les liens entre habitat/espaces publics/fonctions économiques/fonctions culturelles et événementielles, le projet remet au centre, le rôle de la composition urbaine, celle de créer du lien. Des centralités secondaires complètent ce centre principal notamment par la présence d'autres équipements publics.

- **L'anse du Ruppione** doit poursuivre son renforcement en considérant la composition urbaine aux abords de la RD et en prenant appui sur des équipements majeurs (halle des sports et le développement des activités sportives nautiques dans la baie du Ruppione) comme sur le site naturel, la baie.
- **Le secteur Agnarello (présence de la mairie, notaire, agent immobilier, casernes des pompiers, dépôts collectivités, ZAE, station d'épuration, cimetière, stand de tir... programme de logement sociaux / communaux)**

La vocation résidentielle des piémonts est conservée et il n'est pas souhaitable de lui conférer d'autres fonctions tant le relief et le niveau des équipements publics ou privés ne serait pas adapté. Optimiser le foncier disponible en densifiant est une orientation exigée par la loi Climat et Résilience, pour autant la réparation du paysage de la Rive Sud et de Pietrosella demande aussi de considérer d'autres éléments aux rôles divers par ailleurs : trame végétale, écoulement des eaux pluviales, perspectives, cohérence visuelle dans la pente... La trame végétale doit protéger et renforcer l'existant. La préservation du végétal au niveau de l'Isolella est un modèle à reprendre (trottoir définis, végétation abondante). Cette approche qualitative s'étend sur l'ensemble des secteurs déjà urbanisés : l'échelle du grand paysage du golfe est à considérer au même titre qu'une échelle plus locale qui affecte le paysage routier, les ambiances des lieux.

Le développement économique s'insérera dans cette trame urbaine avec une diversification attendue des commerces et services ; une amélioration des conditions d'accueil au sens large des populations touristiques (modernisation et diversifications des établissements, aménagements des plages, offre en activités...) et un espace dédié à des activités incompatibles avec les espaces résidentiels à réaliser dans le secteur de Capu Vecchiu/Petinello. Le développement de la Rive Sud et

de Pietrosella exige aussi de considérer l'installation des entreprises au sens le plus large pour ancrer des emplois autres que ceux liés au secteur touristique.

Le contexte actuel et les orientations communales en matière de développement assurent l'attractivité du territoire qui connaît une croissance de +5% ces dernières années. Elle pourrait accueillir jusqu'à **2500 habitants à moyens termes et 3000 habitants à long terme.**

1 / Créer des polarités locales pour sortir des modèles périurbain et balnéaire.

Pietrosella a été pendant longtemps un espace quasi-exclusivement résidentiel étendu entre l'embouchure de l'Agosta et les environs du Ruppione-Accelasca. L'évolution sociologique relativement récente de la Rive Sud plus favorable à des populations installées à l'année s'accompagne aussi d'une refondation du tissu économique et une hausse du niveau de services. Face aux nouveaux besoins, la commune a répondu par des aménagements importants. Aujourd'hui, l'absence de véritable centralité urbaine pèse sur la structuration du littoral et son fonctionnement. Le choix a été fait de créer un centre à l'Isolella.

A. DES POLARITÉS LOCALES LITTORALES POUR STRUCTURER LE MAILLAGE URBAIN DE LA RIVE SUD

● **l'Isolella cœur économique et social dans un espace stratégique de la Rive Sud**

- Une OAP pour construire qualitativement cette centralité : environ 15 ha d'emprise destinée à des l'habitats, des commerces/services et des espaces publics et espaces verts/espaces naturels.
- Déployer des outils fonciers pour atteindre ces objectifs : ZAD, emplacements réservés...
- Assurer les différentes fonctions urbaines dans un paysage urbain de qualité.
- Les services publics au centre du projet :
 - Relocalisation de la médiathèque, de l'école, de la crèche et de la salle des fêtes.
 - Réalisation d'une maison de Santé.
 - Ouverture d'une Maison France Services
 - d'un office municipal de l'habitat
 - Autres équipements.
- Accueillir les associations locales.
- La tour de l'Isolella Un pôle culturel et événementiel liant Nature et Culture : préservation de la tour, expositions, soirées thématiques... : mobiliser le foncier à cet effet. (cf.OAP) – théâtre de verdure.
- Intégrer les démarches environnementales à tous les niveaux : public et privé ; de la construction au traitement et gestion des espaces publics et espaces naturels fréquentés, compensation

environnementale, prise en compte des ressources, gestion durable des plages...

- Le sentier du littoral : assurer la libre circulation le long du rivage.
- Accès aux plages renforcés
- Port, mouillage et centre nautique : renforcement des équipements pour répondre aux enjeux régionaux.
- Prévoir un quai pour la navette maritime prévue dans le PADDUC – transport public dans le golfe d’Ajaccio en apportant des solutions adaptées et intégrées a site naturel, pour la gestion du stationnement quotidien et estival.
- Assurer la mixité sociale par le biais de la primo-accession, de logements locatifs, de la diversité de l’offre en logements.
- Prévoir des hébergements spécialisés notamment pour personnes âgées.
- Un espace bâti ouvert qui s’intègre dans le site entre l’Anse de Medea et la plage de Sainte Barbe.
- Un projet influencera les aménagements de la presqu’île de l’Isolella.
 - *Continuité fonctionnelle des aménagements*
 - *Organisation des circulations.*
 - *Valorisation paysagère et du patrimoine.*
 - *Maintien de l’accessibilité du site.*
 - *Prise en compte des besoins des plaisanciers : essence, traitement des déchets, points d’eau...*

Plan Local d'Urbanisme de Pietrosella



Vue sur l'Isolella depuis la route du village

Parking de Cala Medea

Commerces

Tour de l'Isolella



Vue aérienne du site d'implantation de la nouvelle centralité urbaine.

● **Agnarello : une centralité renforcée autour de la mairie à l'entrée nord du territoire.**

- Créer une OAP sur l'ensemble du secteur.
- Une porte d'entrée communale à valoriser.
- Renforcer le tissu viaire et d'espace public pour mieux structurer les quartiers entre eux.
- Consolider l'habitat et le diversifier dans un objectif de mixité sociale.
- Le long de la RD : un espace de services et de commerces.
- Une zone d'activités d'envergure intercommunale à développer. (Caserne des pompiers, déchèterie...)

● **Le Ruppione : une centralité secondaire à l'entrée sud du territoire.**

- Conforter les activités sportives à une échelle micro-régionale : création d'hébergements pour des stages sportifs et l'accueil de mineurs sous forme ;
- Renforcer la mise en lien entre différentes parties du Ruppione : zone d'habitat/sport/commerces/plage.
- Prévoir un traitement de la voirie qui matérialise la traversée de cette centralité.
- Améliorer et embellir les interfaces privé/public (clôtures, plantations, fossés...).
- Renforcer la trame végétale dans une démarche de traitement qualitatif des espaces publics et des abords des équipements publics.
- Renforcer l'habitat à l'année.
- Envisager l'implantation d'hébergements



Le Ruppione : résidences, commerces et services publics.

- **Renforcer le maillage résidentiel le long du littoral sans nuire aux qualités de ces espaces.**
 - Renforcer l'emprise publique dans les zones résidentielles pour créer :
 - *Un maillage d'espaces publics structurants en des points symboliques,*
 - *Une trame viaire adaptée à la densité des lieux, à l'intensification de la circulation et à la nécessaire sécurisation.*
 - *Une trame de circulation douce indépendante des voies carrossables si possible.*
 - *Un sentier des douaniers de 12 km avec une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.*
 - Densifier de manière maîtrisée en adéquation avec la capacité des réseaux notamment viaire ; dans le respect des trames végétales et de la prise en compte du paysage à l'échelle du golfe.
- **La RD55 : d'un espace technique à un espace de vie.**
 - Renforcer les mesures de sécurité le long de cet axe.
 - Créer un espace cyclable.
 - Préserver une identité paysagère de cet axe en utilisant un référentiel végétal et de matériaux.
 - Interdire les clôtures bâties et conserver les derniers points de vue ouverts vers le golfe.
 - Déployer des outils fonciers pour atteindre ces objectifs.
 - Matérialiser les carrefours avec les voies communales et privées pour sécuriser et créer des repères.

B. LE VILLAGE : UN CHEF-LIEU HISTORIQUE A CONSOLIDER EN RESPECTANT L'ESPRIT DES LIEUX

- **Poursuivre l'aménagement des espaces publics**
 - Conserver la signature de ces espaces : cohérence des matériaux, mobilier urbain de qualité adapté aux ambiances du village....
 - Mieux marquer les entrées du village.
 - Soigner le paysage routier dans la traversée principale
 - Interfaces privé/public

- Patrimoine existant : maintien des murets, murs de soutènement, arbres remarquables, alignements d'arbres, point de vue, sentiers....
 - Proposer des espaces publics dans les zones d'extension urbaine.

- **Respecter la qualité du bâti villageois comme élément de patrimoine**
 - Veiller à une évolution qualitative des constructions existantes en rénovation et réhabilitation : aspects extérieurs, matériaux, menuiserie, teintes...
 - Préserver les abords des bâtis les plus remarquables.
 - Conserver le rapport aux espaces publics : peu ou pas clôtures, perrons...

- **Une extension soignée dans le respect du paysage villageois**
 - Proposer des implantations organisées le long de la RD
 - Préserver des jardins et vergers au sein des espaces bâtis
 - Proposer des connexions piétonnes avec les quartiers anciens ;

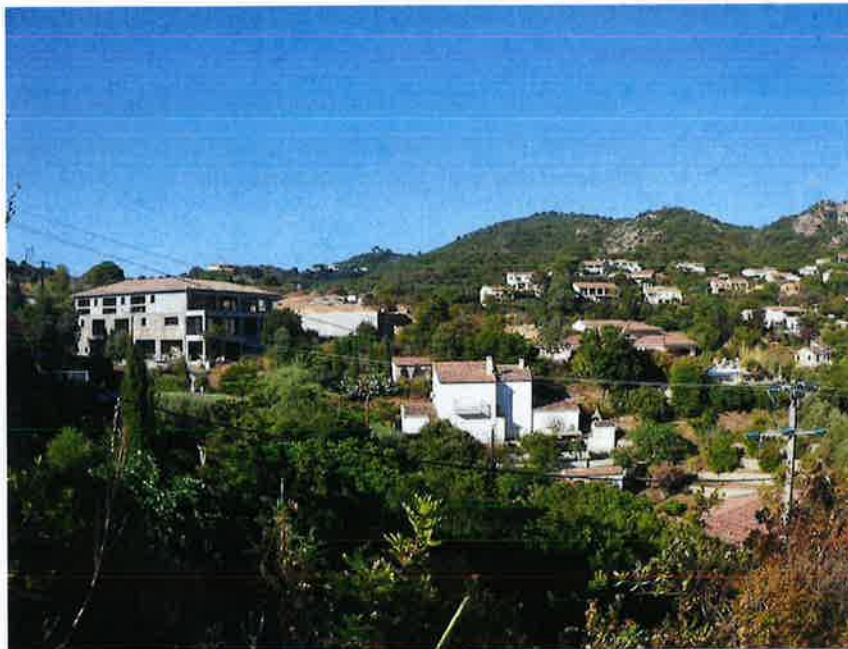


Le village et son identité architecturale et patrimoniale très marquée.

C. LA ROUTE DE PIETROSELLA ET SES ABORDS : AGOSTA-VALLE D'OLMO

- **Aménager les abords de la RD pour mieux intégrer les espaces résidentiels adjacents.**
 - Proposer un cheminement piéton traité d'un point de vue paysager et sécuriser l'approche de la RD55/lisière du camping

- Soigner les entrées des résidences avec une trame végétale, des petits aménagements qui créent des repères ; éviter le cloisonnement de ces résidences.
 - Prendre en compte l'écoulement des eaux pluviales.
- **Améliorer l'intégration paysagère de ces espaces résidentiels**
- Des trames végétales le long des voies
 - Des aires de stationnement communes
 - Traitement des fronts de déblais et remblais par des plantations, des aménagements paysagers adaptés aux différentes situations ;
 - Conserver les ensembles végétaux naturels : aulnaies, ...
 - Réglementer l'imperméabilisation des sols et soumettre à condition la densification.



Zones résidentielles de piémont : quel paysage ? comment les relier aux centres urbains ?

D. LES HAMEAUX HISTORIQUES : UN PATRIMOINE IDENTITAIRE A CONSERVER

● **Sant'Amanza**

- Proposer un règlement architectural qualitatif
- Récupérer la gestion des voies
- Soigner les espaces publics
- Prévenir l'exposition au risque incendie

● **Fuculina**

- Préserver l'identité des lieux
- S'assurer d'un accès durable

2/ Consolider le tissu économique à l'année au service d'une mixité sociologique

Le dynamisme communal s'appuie sur le tissu sociologique et économique. La diversification économique est avérée avec des commerces de proximité de plus en plus nombreux qui s'exonèrent des aléas de la saisonnalité. Ils offrent des emplois locaux et des conditions de plus en plus favorables pour accueillir une population à l'année. Ce cercle vertueux est accompagné par des actions communales en matière de services publics. Une offre riche et diversifiée qui renforce l'attractivité naturelle du territoire, si proche d'Ajaccio. Le PLU œuvre pour consolider les opportunités de développement et de diversification économique, conditions majeures pour réduire aussi les effets délatatoires de la dépendance à la ville centre mais aussi au tout tourisme.

A. RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE EN JOUANT SUR LES AMENITES DU TERRITOIRE

● **Offrir les conditions pour l'installation de commerces et services de proximité.**

- Renforcer les locaux commerciaux et de services dans les centralités (interdire les moyennes et grandes surfaces) dans un environnement urbain de qualité. Attirer les professions libérales, TPE...
- Achever une zone d'activités chemin di Capu Vecchio- Petinello et s'assurant d'un bon traitement paysager.
- Favoriser de manière mesurée des hébergements touristiques intégrés dans le tissu urbain.

- **Activités liées à la mer**
 - Créer les conditions d'accueil pour préserver les sites.
 - Cf. Isolella.

- **Améliorer le niveau d'équipements et de services**
 - Cf. A Des polarités locales pour construire le maillage urbain de la Rive Sud.

- **Optimiser les secteurs numériques et technologiques pour diversifier le tissu économique local.**
 - Règlementer pour assurer leur accueil.
 - Etudier la possibilité d'un pôle dédié

- **Consolider l'activité agricole et créer les conditions d'un déploiement commercial.**
 - Poursuivre les actions en faveur des circuits courts.
 - Mobiliser le foncier communal
 - Identifier les potentialités agricoles pour mener une animation foncière ;
 - Créer les conditions pour l'installation d'exploitants.
 - Diversifier les exploitations tant dans les productions que dans leur fonction à l'égard des paysages, incendies...
 - Se pencher sur les problématiques liées à l'accès à l'eau brute et les effets du changement climatique.
 - Donner une place à l'agriculture vivrière non professionnelle comme outils d'aménagement du territoire.



Les activités économiques à l'année et saisonnière dans le tissu économique local

B. ASSURER LES EQUILIBRES SOCIAUX DANS LE PROCESSUS DE MUTATION EN COURS

- **Avoir une vision prospective à long terme de l'évolution de population pour anticiper.**

Au vu des différents projets du territoire et de leurs temporalités à moyens termes, il semble pertinent d'envisager une projection de population à 2030 dans le PLU.

A la faveur :

- *Du Renforcement des services publics*
- *Du Renforcement de l'offre en logements*
- *De l'augmentation des emplois locaux*
- *De la qualité du cadre de vie et les changements des modes de vie*
- *De la croissance démographique globale*
- *De la proximité d'Ajaccio et ses aménités (aéroports, ports, centres commerciaux, hôpital)*

La commune envisage une progression démographique de : 550 habitants en 10 ans soit 55 hab./an et 22 ménages par an.

- **Accompagner la mixité sociologique.**
 - Proposer des typologies de logements diverses et adaptées aux besoins de la population locale.
 - Soutenir le parcours résidentiel, favoriser des logements de plus petites tailles, veiller à des prix d'accès compatibles avec le profil social.
 - Engager les terrains communaux dans ce processus et mener une politique foncière active : parcelle d'Accelasca, bail anti-spéculatif, ...
 - Anticiper la production de logements sociaux face à la progression rapide de la démographie (seuil des 3500 habitants).
 - Maintenir voire renforcer les ratios de primo-accession et de logements communaux dans les centralités.
 - Créer un office municipal de l'habitat.
 - Poursuivre la diversification des services sociaux et culturelles.



Diversité des types de logements.

● **Le sport : vecteur de développement communal**

- Nautisme : un potentiel de développement à l'échelle régionale, nationale et internationale – un renforcement des équipements et du niveau de services.
- Conforter le rôle de leader à l'échelle du bassin de vie à travers les équipements sportifs performants et des prestations diversifiées.
- Accompagner la jeunesse par le sport.
 - Mettre à disposition les outils de travail pour des programmes de type « Projet Educatif de territoire » ou des Contrats Territoriaux Jeunesse.
 - Renforcer l'accueil pour des courts séjours thématiques autour des loisirs et le sport.



Des outils performants au service des populations locales

3/ La préservation de l'environnement et du patrimoine naturel un enjeu majeur

Les questions écologiques arborent une nouvelle donne en matière d'aménagement tellement les enjeux sont complexes et nombreux. L'urbanisme durable introduit des notions comme la nature en ville, la protection des sols, la qualité sonore, la biodiversité, la gestion des ressources.... Les besoins engendrés par la croissance démographique et le développement urbain doivent être opposés à une gestion économe, résiliente et durable. La commune n'échappe pas à ces problématiques alors que la Rive Sud est un des territoires les plus attractifs de l'île pour les nouvelles populations et les populations touristiques.

La cohabitation des activités anthropiques (tourisme, habitat, agriculture...) avec des milieux littoraux et ruraux sensibles est en soi le cœur de l'enjeu. Ainsi, le PLU concourt à une meilleure prise en compte de ces enjeux à son échelle tout en prenant acte des décisions intercommunales qui peuvent aussi agir dans ce domaine.

A. UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRESERVE A GERE DURABLEMENT

- **Optimiser la consommation d'espace pour réduire les nuisances, optimiser la gestion durable de l'espace et engager le processus de réduction de l'artificialisation des sols à échéance 2030.**
 - Poursuivre la politique favorable à l'habitat permanent : sous des formes denses impliquant plusieurs types d'habitat en fonction de leur localisation géographique et dans le paysage : habitat individuel groupé, habitat mitoyen, petits collectifs...
 - Mobiliser le foncier interstitiel de l'agglomération et des secteurs déjà urbanisés.
 - Temporiser l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'extension destiné à l'habitat en lisière des piémonts littoraux.
 - Mobiliser les parcs existants : logements vacants, bien sans maîtres, mutation du parc de logements vers de la résidence principale (imposition).
 - Choisir des modes d'occupation des sols à faible taux d'imperméabilisation voire renaturer.
 - *Trame végétale importante.*
 - *Matériaux adaptés (aire de stationnement, voiries, abords des constructions...).*

Cf. &5 – Objectif de réduction de la consommation d'espace.

- **Poursuivre la politique de protection et restauration des espaces naturels.**

L'accueil dans les espaces naturels du littoral revêt plusieurs enjeux : la protection de milieux sensibles, la mise en œuvre des moyens d'entretien, mais aussi la valorisation des sites et abords à destination de la population locale et des visiteurs.

- Mieux considérer les flux et usages dans les espaces naturels :
 - **Promouvoir une gestion intégrée du littoral** par la mise en place d'une réglementation stricte des usages en bord de mer et adapter la gestion à la fréquentation de chaque site : stationnement, cheminement, signalétique, mise en défens, ... parfois de manière concertée avec les communes limitrophes : Mare e Sol, Ruppione, Plage Sainte Barbe...
 - **Mare e sol** : réaliser une aire de stationnement ; protéger les dunes ; ...
 - **Sainte Barbe** : aménager l'aire de stationnement, préserver les boisements, insérer la paillote...
 - **Conserver des zones tampons aux abords des zones humides et rivières** tant à l'égard de la fréquentation que des autres usages comme l'agriculture : Ruppione, Agosta, Zirione, ruisseau d'U Monte, Ruisseau d'Aja Piana et de Pietrosella...



Plage de Mare e Sol et ruisseau du

- **Œuvrer pour la préservation des ressources naturelles face aux impacts induits par le changement climatique et la croissance démographique.**

- Promouvoir dans la « ville durable » des solutions adaptées pour réduire les besoins en eau :
 - **Récupération des eaux pluviales** pour des usages ciblés
 - **Proposer une couverture végétale adaptée au climat** et faiblement consommatrice en eau ; conserver la couverture végétale arborescente des parcelles.

- Vers une agriculture résiliente et vertueuse
 - *Soutenir des modèles agricoles adaptés aux sols, aux conditions climatiques, aux couverts végétaux et à la présence de la faune locale et qui réduisent les effets de fragmentation des habitats naturels ; tendre vers des mesures agro-environnementales sur l'ensemble des exploitations.*
 - *Mettre en place une politique durable des usages de l'eau agricole.*

- **Réduire les gaz à effet de serre par des mesures locales ciblées et production d'énergie renouvelable**
 - Prioriser la production d'énergie renouvelable sur les toitures de la zone d'activités, des hangars agricoles, des bâtiments collectifs.
 - Réduire les besoins énergétiques des espaces bâtis :
 - Cf.& « Promouvoir un urbanisme durable et une gestion économe de l'espace.

- **Veiller à la durabilité des complémentarités écologiques entre les espaces et les continuités écologiques.**
 - Identifier et protéger les couloirs écologiques régionaux et locaux par des dispositions différenciées selon leur localisation.
 - Protéger les sites sensibles, et à fortes contraintes : littoral, forêts, abords des cours d'eaux, lisères agricoles (écotones).
 - Promouvoir une agriculture qui maintient les haies, les ripisylves, la qualité des sols ;
 - Maintenir et renforcer les espaces boisés classés ; protéger les ripisylves en particulier.
 - Eviter ou réduire la fragmentation des espaces naturels
 - **Urbanisation concentrée** dans l'espace
 - Veiller à préserver de **vaste trame noire**
 - Interdire ou **limiter la densification dans la bande des 100 m** située en agglomération.
 - Conserver et renforcer la nature dans les zones urbaines pour ses fonctions paysagères, climatiques, de gestion des eaux pluviales... .

- **Valoriser le patrimoine agricole comme élément favorable à la biodiversité et au paysage de qualité**
 - Etudier des propositions pour une agriculture professionnelle ou familiale au plus près des consommateurs.

- Renforcer l'utilisation agricole des piémonts afin de conserver une mosaïque d'habitats semi-ouverts, d'ouvrir le milieu face au risque accru de grands incendies.
- Gérer l'interface entre zones agricoles et espaces sensibles (ripisylves, abords des ruisseaux, espaces boisés...), veiller aux complémentarités des pratiques avec les enjeux environnementaux ;
- Pérenniser l'agriculture par des pratiques agroenvironnementales : agrosylviculture, pratique extensive à maintenir...à travers l'identification des secteurs agricoles à enjeux.

B. APPREHENDER LES RISQUES NATURELS ET ANTICIPER LEUR EVOLUTION

La connaissance des risques permet d'aborder les choix d'aménagement avec plus de pertinence. Outre le risque incendie qui concerne l'ensemble du territoire et qui s'exacerbe avec la récurrence des sécheresses prolongées, d'autres risques concernent la commune : mouvement de terrains, inondations -torrentialité et submersion marine. Au plus près des activités humaines, le PLU et le PADD doivent les considérer pour sécuriser les futurs aménagements et réaliser des choix pertinents et durables.

● Réduire les facteurs favorables au ruissellement de surface

- Limiter les imperméabilisations dans les choix d'urbanisation.
- Renforcer la nature dans les zones denses.
- Préserver les espaces boisés de piémonts et le long des rivières.
- Mettre en place un schéma directeur des eaux pluviales.

● Limiter les facteurs favorables aux grands incendies et aux conséquences sur les biens et les personnes.

- Mettre fin à l'étalement urbain.
- Renforcer le débroussaillage légal.
- Sécuriser les quartiers avec des aires de retournement, des poteaux incendies, ...
- Prêter une attention particulière aux mesures de protection et d'entretien pour la zone du village particulièrement vulnérable
- Proposer des préconisations en matière de construction pour limiter l'exposition aux risques (matériaux, plantations...) suivants les recommandations des services Risques de la DDT.
- Cf. Pratiques agricoles.

● Erosion et submersion marine : protéger.

- Préserver les milieux naturels dans leur état initial, première barrière aux effets naturels.
- Remettre en état le milieu naturel le long du rivage (ponton, quai...)

- Adapter les clôtures le plus proches du rivage.
- Maintenir le couvert végétal naturel.

C. PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE ET UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

La qualité du cadre de vie de la commune dépend de la réponse donnée aux enjeux environnementaux dans les choix urbanistiques, tout particulièrement en faveur du confort climatique qui en résulte tant au sein des lieux de vie qu'à l'intérieur des bâtiments. Réduction des îlots de chaleur et conception bioclimatique du bâti doivent donc être impérativement appréhendées dans tout projet. En outre, le développement des réseaux, infrastructures et constructions doit être durable en cherchant systématiquement à réduire son impact sur l'environnement pour les générations futures.

La réduction de l'artificialisation des sols s'insère dans la programmation urbaine en cherchant à optimiser l'utilisation des sols pour limiter les impacts sur l'environnement naturel. Il s'agit de créer des espaces de vie organisés, plus denses, mieux organisés par des espaces publics et multifonctionnels. Le modèle résidentiel est à revisiter pour qu'il s'imprègne des nouvelles exigences en matière de consommation d'espace sans renier pour autant à la qualité de vie.

● Optimiser la consommation foncière par une gestion économe de l'espace :

- Limiter les emprises au sol et le foncier nécessaire pour la construction des nouveaux bâtis (pour les nouveaux logements : cf. « Optimiser la consommation d'espace lors de l'accueil de nouvelles populations »)
- Densifier et recentrer l'urbanisation au niveau du littoral ; extension modérée au village. Renforcement urbain mesuré des SDU une fois autorisé.

● Approche bioclimatique des bâtiments et des quartiers :

- Anticiper la répétition des canicules par des aménagements adaptés : trame « fraîcheur » au cœur des lieux de vie (ombrages, végétalisation, circulation d'air, choix des revêtements).
- Promouvoir la transition énergétique, les bâtiments à énergie positive et conçus de manière bioclimatique dans les bâtiments communaux en particulier.
- Prendre en compte les brises thermiques pour la ventilation naturelle du bâti, et privilégier des logements traversants. Les choix de conception pourront permettre de limiter le recours à la climatisation.
- Soutenir les énergies renouvelables dans les espaces urbains.
- Engager une réflexion sur la renaturation des espaces urbanisés et une amélioration des espaces naturels

● **Promouvoir les circulations douces.**

- La RD55 : axe privilégié pour le vélo et la marche sur l'ensemble de la Rive Sud. Mise en place par tranches successive (Voie de type 1 Agosta-Ecole ; Ecole-Mare Sol Type 2)
- Circulation apaisée à l'Isolella :
 - Renforcer la place du vélo
 - Instaurer un sens unique.
 - Sécuriser et généraliser le partage de la voie.

- Cf. sentier littoral, maillage urbain.



4/ Le patrimoine : un atout pour réduire l'effet de banalisation des lieux de vie.

Le golfe d'Ajaccio est un ensemble paysager remarquable dont la réputation n'est plus à faire. Il propose un paysage littoral varié et remarquable dont des lieux symboliques constituent des repères visuels : la presqu'île de l'Isolella est sur la Rive Sud le plus significatif. Il y a des patrimoines plus discrets dans le paysage quotidien : la végétation, les amas rocheux, les petits ouvrages, les points de vue... Face à la banalisation architecturale de ces dernières années et de celle des paysages littoraux, le P.L.U doit permettre de considérer ce patrimoine tout en s'attendant à produire celui de demain. Il s'agira ainsi de reconnaître le patrimoine à préserver et de règlementer sa gestion puis de proposer des outils pour accompagner l'émergence d'une identité affirmée par les choix urbains et d'aménagement de l'espace de vie.

A. LE PATRIMOINE LOCAL, VECTEUR D'APPARTENANCE AU LIEU DE VIE

● **Identifier le petit patrimoine et envisager sa protection et valorisation tant sur le domaine privé que public.**

- Identifier et règlementer la gestion du petit patrimoine bâti (four, murets, bassins...)
- Identifier les points de vue d'intérêt général afin de les préserver voire de les valoriser par des aménagements adaptés

- La trame végétale : un indicateur visuel de l'identité locale : la faire connaître et la préserver.



Patrimoine présent en de nombreux lieux de vie et architectures

- **Le village : un ensemble architectural d'intérêt patrimonial à préserver.**
 - Instaurer un règlement spécifique pour gérer le noyau historique
 - Proposer des extensions suivant des modalités réglementaires en accord avec la qualité du chef-lieu historique.
 - Une approche sensible des espaces publics
 - Une exigence architecturale conforme au site
 - Une approche paysagère en lien avec des références du passé et du site : jardins et vergers, espèces locales, matériaux locaux...
- **La presqu'île de l'Isolella et sa tour : cf. « Petite ville de demain »**

B. REPARER LE PAYSAGE A L'ÉCHELLE DU GOLFE

- **Contenir les extensions urbaines dans la logique des grandes lignes de forces du paysage : limite altimétrique cohérente, talwegs, ligne de crêtes, ...**
- **Proposer une réglementation adaptée pour accompagner une évolution qualitative des paysages bâtis existants.**
- **Accorder une attention particulière à l'insertion du bâti agricole dans le paysage (respect du sol naturel en limitant**

les déblais-remblais, privilégier des volumes et matériaux permettant une bonne intégration paysagère, choix des clôtures...)



Le bâti dans le grand paysage : réparer et mieux insérer à cette échelle.

C. LE PAYSAGE ROUTIER : VITRINE SENSIBLE DU TERRITOIRE

- **Enrayer la banalisation des paysages routiers le long de la RD55, vitrine de l'identité communale**
 - Marquer les entrées des centres urbains
 - Traiter les traversées urbaines des centres
 - Soigner les abords avec des éléments référentiels : signalétique, plantation, clôtures...
 - Mettre en scène la découverte des plages.
 - Conserver quelques échappées visuelles vers le large, vers l'Isolella.



Paysage routier : une vitrine sensible peu valorisée.

- **Préserver les points de vue restants vers le grand paysage comme patrimoine commun.**
- **Cf. « La route de Pietrosella et ses abords : Agosta-Valle d'Olmo »**

D. LE PAYSAGE DES PLAGES : UN FACTEUR D'ATTRACTIVITE A PRESERVER

Le rivage est un élément identitaire fort de Pietrosella : entre plages, criques et rivage rocheux, ce linéaire rocheux a fait l'objet de convoitises tout au long des dernières décennies.

Aujourd'hui, le projet communal appréhende cet espace à enjeux de manière différenciée et adaptée afin de pérenniser, de requalifier les sites et de promouvoir une image qualitative de ses rivages, socle aussi des activités économiques.

L'enjeu consiste à identifier les plages selon les critères du PADDUC et selon les objectifs de la commune en matière de protection du littoral et d'accueil du public et des activités afin de pérenniser cet espace sensible.

- **Règlementer les implantations des activités suivant des règles hautement qualitatives dans le respect des sites et paysages.**
 - Encadrer la circulation/stationnement en adaptant les aménagements à la nature des sites.
 - Promouvoir un règlement architectural et paysager pour les activités en lien avec la mer et présentes sur les plages., en s'inspirant des travaux de l'UDAP Corse.
- **Mettre en défens les dunes, la végétation locale et caractéristiques en lisière de ces plages.**
 - Poursuivre les aménagements sur les plages et leurs pourtours pour préserver les écosystèmes, sécuriser et accueillir les publics dans des conditions adaptées à la nature des plages.



Paillote sur les plages : une nécessaire intégration



Plage du Ruppione – mise en défens des dunes

5/ Objectif de réduction de la consommation d'espace.

L'atteinte de l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 sollicite la capacité du territoire à adopter un modèle d'aménagement vertueux, conciliant projets de renouvellement urbain, stratégie de renaturation et P.L.U ambitieux.

La consommation foncière entre 2011 et 2021 est de 61,7 ha (cf. Rapport de présentation).

Les opportunités de renaturation sont ici très peu significatives pour constituer le socle d'une stratégie globale. C'est donc une urbanisation raisonnée qui est au cœur de la stratégie communale.

Les échéances :

- **2031** : réduire par deux le rythme de leur consommation effective d'espaces agricoles et forestiers (ENAF).
- **2050** : Atteinte de la ZAN c'est-à-dire que toute artificialisation devra avoir cessé ou être compensée par au moins autant de «renaturation» ou «désartificialisation». L'attente de ces objectifs, précise la loi, « résulte de l'équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers (et) la renaturation des sols artificialisés ».

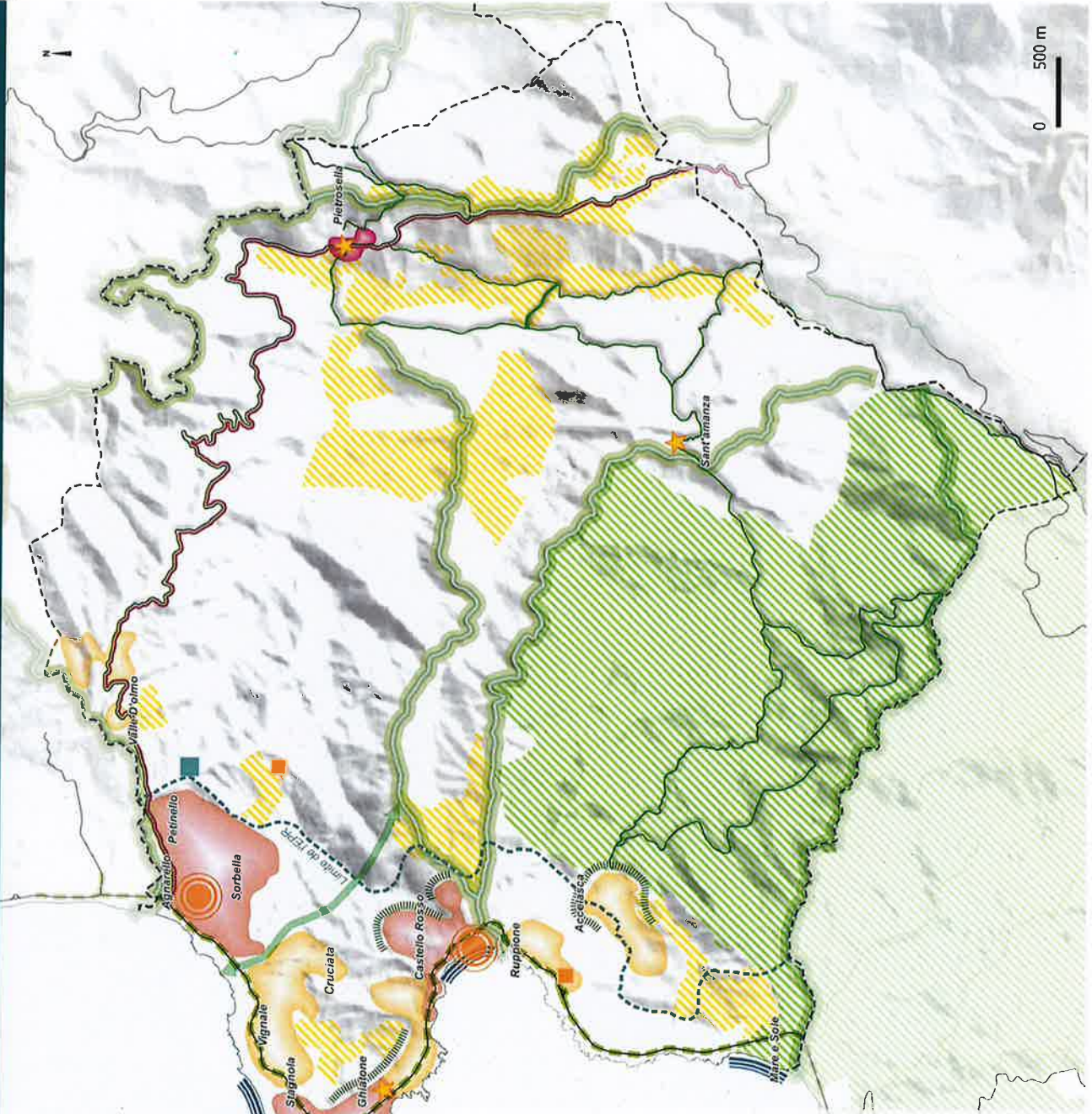
La commune montre la voie d'ores et déjà par le projet de Petite ville de demain de l'Isolella à savoir réaliser des quartiers nouveaux en s'inscrivant volontairement dans l'optimisation du foncier urbain en passant aussi par la structuration des zones urbanisées et les polarités locales de Agnarello ou de Ruppione.

- **Trajectoire de Zéro artificialisation Nette (ZAN) : viser 50% de réduction d'ici 2031.**

- Fixer le cap de réduction de la consommation foncière au maximum à 31 ha.

- **Réduire les ratios de foncier consommés en-deçà de 800 m²/logt en moyenne**

- Un habitat groupé systématisé dans les nouveaux quartiers de l'Isolella, Petinello avec une réduction à moins de 500 m² de foncier consommés/logement
- Des zones pavillonnaires à densifier progressivement grâce au règlement.



Orientations du PADD

Paysage, patrimoine et environnement

- Coulir écologique à protéger
- Trame verte à maintenir
- Espace à fort potentiel pour le développement de l'agriculture
- Secteur à enjeu environnemental fort à préserver
- Mise en valeur patrimoniale et paysagère du site de l'isola et piétonnisation ponctuelle
- Site remarquable et/ou historique à valoriser
- Plage à protéger
- Zone de mouillage : limiter l'impact environnemental

Urbanisme, architecture et habitat

- Lieu de vie traditionnel de qualité à préserver et valoriser
- Secteur reconnu comme "village" au sens de la loi littoral : extension et densification maîtrisée
- Secteur d'habitat à structurer
- Mise en oeuvre du programme "Petites Villes de Demain" : garantir la mixité sociale et fonctionnelle
- Secteur à conforter dans ses fonctions
- Favoriser l'insertion de la zone d'activité à rayonnement intercommunal
- Equipements à conforter
- Maîtrise du front bâti

Mobilités

- Route patrimoniale existante à mettre en valeur
- Sentier à promouvoir
- Futur itinéraire cyclable à intégrer
- Anticiper la mise en place de la navette maritime

