



P.L.U.
LE PROJET DE TERRITOIRE

**IMAGINONS ENSEMBLE
L'AVENIR DE LA COMMUNE**

**COMPTE-RENDU DE LA CONCERTATION ET DES ATELIERS
DU 31 MAI 2023**

Contact :

Mail : mairie.pietrosella@wanadoo.fr Tél : 04 95 53 50 50



Le projet d'aménagement de l'Isolella se trouve à la croisée de deux démarches :

- *Le PLU dont il est un élément fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)¹*
- *Le projet «Petites Villes de Demain» visant à améliorer la qualité de vie dans les petites centralités par des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique*

Ces deux démarches tendent à imaginer le devenir de la commune à l'horizon 2030-2040. La vision de ses habitants est indispensable pour dessiner le projet de territoire, c'est pourquoi nous vous remercions de votre implication et vous proposons ce livret de restitution des ateliers qui se sont tenus le 31 mai 2023. Pour rappel, ces ateliers avaient pour but d'alimenter la future Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)² de l'Isolella et d'étoffer la feuille de route de « Petites Villes de Demain ».

Ce livret de restitution a pour objectif de mettre en exergue les éléments évoqués par les participants durant cette rencontre. Ils reprennent donc les propos issus de cette phase de concertation. Les prises de position et avis proviennent des participants.



1 PADD : Pièce du PLU présentant les objectifs et les orientations générales en ce qui concerne le développement urbanistique, mais aussi économique, social et environnemental d'une commune ou d'une communauté de communes durant une période donnée (10 à 20 ans)

2 OAP : Outil du PLU visant à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives. Lorsqu'elles sont portées sur un secteur donné du territoire elles définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

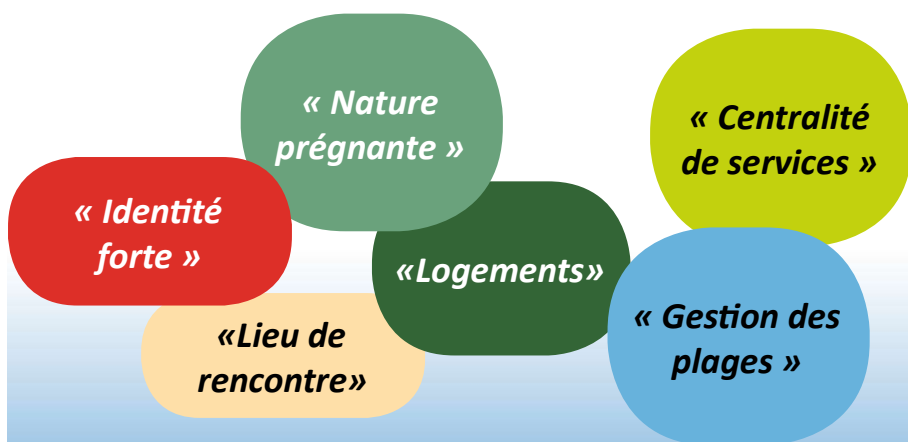
RAPPEL DU CONTEXTE

Le site de l'Isolella est remarquable et structurant dans le paysage à l'échelle du golfe d'Ajaccio et plus particulièrement de la Rive Sud. Il s'agit également d'une polarité littorale à renforcer reconnue dans un SER (Secteur à Enjeux Régionaux) du PADDUC approuvé .

Tout projet sur site doit prendre en compte :

- La forte croissance démographique du territoire (+5% ces 5 dernières années)
- Une amorce de rééquilibrage du parc de logement entre résidences secondaires et principales (encourager la résidence principale).
- La mutation du territoire communal opérée grâce aux équipements publics : école, espace sportif, zone économique... l'aménagement de l'Isolella fait partie de ces mutations
- Le tissu de commerces qui tend à se diversifier et à réduire sa saisonnalité.

Les échanges avec les habitants font ressortir un ensemble de paramètres à intégrer au projet



UN ESPACE QUALITATIF POSSEDANT DE MULTIPLES ATOUTS À PRESERVER

La nature

Sur l'ensemble des ateliers les participants sont unanimes : aucun projet ne doit se faire sans une forte inclusion de la nature. L'interface végétalisée entre les constructions et la mer est à préserver. Il s'agit de dessiner le projet autour des éléments paysagers et environnementaux existants (espèces endémiques et des éléments paysagers remarquables). Intégrer ces éléments sous la forme d'une trame verte permettra la préservation de la biodiversité et le confort climatique dans le futur quartier. Ce traitement doit aussi bien s'appliquer aux nouvelles constructions qu'à l'aménagement des espaces publics et parkings.

Les aménagements existants sont jugés agréables et fonctionnels. La pinède sert de référence. L'Isolella apparaît un lieu de sociabilité et de consommation

déjà instauré : Outre les activités sportives (tennis, natation, course) et les promenades, le secteur accueille des commerces et différents évènements associatifs (thé dansant, vide grenier, marché). Les aménagements de la pinède permettent aussi de bénéficier d'un lieu de rencontre en plein air. Il y a un sentiment de sécurité qui rend le lieu idéal pour les enfants et les promenades pour les habitants de la commune et des alentours.

Des équipements qualitatifs



UNE QUIETUDE À MAINTENIR

Les participants ont fait part de leur inquiétudes quant à l'arrivée de nouvelles constructions sur le secteur. Les groupes ont ainsi exprimé un certain nombre de limites à fixer aux projets à venir.

Les cheminements piétons font le charme du site même si leurs supports pourraient être améliorés (ex: la route de l'Isollella difficile pour les poussettes et les personnes âgées).

Ajouter un trottoir, réduire la vitesse de circulation et maintenir un recul propice aux piétons pour les nouveaux bâtiments contribuerait à l'amélioration. Il est demandé de maintenir des cœurs de quartier piétons, avec une desserte des futurs logements réservée aux modes doux (et associée à des espaces de stationnement extérieurs). Limiter la circulation à l'arrière des quartiers est souhaitable.

**Laisser une priorité
aux piétons**

**Penser la place de
la voiture et de son
stationnement**

Une réflexion devra être menée pour maintenir les flux de véhicules motorisés en entrée de site autant que faire se peut. Le stationnement perméable est à privilégier afin de réduire l'impact environnemental. Les parkings extérieurs devront être végétalisés. De manière générale le stationnement doit prendre en compte le fort afflux de touristes qui tend à saturer la zone et réduire l'accessibilité aux plages et équipements.



DEVELOPPER UNE ACCESSIBILITE LAISSANT PLUS DE PLACE AUX DÉPLACEMENTS DOUX ET AUX TRANSPORTS EN COMMUN

La piste cyclable a été très largement plébiscitée. Aujourd'hui les habitants de Pietrosella ont envie de voir se développer la pratique cyclable et que des aménagements favorisant cette pratique soient prévus. L'accessibilité en vélo pourrait aller de pair avec des aménagements cyclables dans les zones naturelles.



L'isoella pourrait être un nœud en matière de transport. Le développement de l'offre de bus a été évoqué, que ce soit pour relier Porticcio ou pour amener les habitants de la commune jusqu'à l'Isoella afin de profiter de ses aménités. Il faudra bien étudier les créneaux horaires des bus et améliorer ceux existants à Porticcio. Si les horaires correspondent aux besoins alors un grand nombre d'actifs ne prendrait pas la voiture. En revanche le lieu ne semble pas être à privilégier pour des aires de covoiturage.

La navette maritime telle que mentionnée dans le PADDUC est une idée qui plaît. Un ponton pourrait être envisagé dans le projet d'aménagement global.



CONCILIER L'ARCHITECTURE FUTURE AVEC L'EXISTANT

Les participants comprennent la nécessaire densité du futur projet compte tenu du cadre réglementaire mais souhaitent que le dessin du projet permette de ne pas subir cette densité, notamment par le choix de typologies intermédiaires (maisons de ville, petits collectifs) et par le soin apporté au traitement de l'espace public. Ils souhaitent que soit proposé un cahier des charges assez strict avec un recours à des matériaux locaux. La charte signalétique communale est jugée réussie et peut servir de référence notamment pour les devantures commerciales.

Il est demandé un « dégradé » de la densité avec les zones les plus denses au niveau du rond-point et de la façade sur la RD55 et une densité qui décroît au fur et à mesure que l'on s'approche du bord de mer. Une place publique « esprit village » est un des éléments qui revient souvent dans les demandes. Cette place devra être aérée, végétalisée avec des espèces choisies pour leur adaptation au climat local, à la typologie du sol et avec des besoins en eau limités. Les bâtiments devront s'articuler autour de la place et avoir une architecture homogène.

Les toitures 2 pentes sont plébiscitées avec une exception pour mettre en place des toitures végétalisées. Le volume et l'insertion des futures constructions est un point sensible : les constructions cubiques sont globalement rejetées et le R+2 constitue la hauteur maximale des bâtiments (équivalente à celle des arbres).



DES SERVICES ET EQUIPEMENTS POUR CONSERVER UNE CENTRALITE A TAILLE HUMAINE

L'offre commerciale est jugée bonne et pourrait se voir renforcée, dans certaines conditions. La fermeture de la pizzeria est déplorée. Les participants souhaiteraient que les commerces à venir soient utiles à l'année (commerces de bouche notamment). On note néanmoins une volonté de limiter ces installations, en nombre et en surface. Il est d'ailleurs demandé à ce qu'une surface maximale soit instaurée (pour ainsi éviter l'arrivée de moyennes voire grandes surfaces).

Il est proposé qu'un espace pour récupérer les produits des producteurs locaux soit intégré au projet (marché producteur, système de ruches, AMAP...). Des locaux dédiés à de l'artisanat pourraient également être intéressants ou une salle polyvalente qui accueillerait plusieurs artisans en même temps.

L'idée d'une polarité de service reçoit un accueil mitigé : Si l'arrivée d'un distributeur et d'une salle publique multifonction séduit (permanence hebdomadaire des différents services publics, accueil d'associations et d'éventuels télétravailleurs), l'arrivée d'équipements plus conséquents (école notamment) déplaît. Une salle de sport serait également un plus (pratique du yoga / pilates).



AUTRES ELEMENTS RELEVÉS

- Adapter l'offre de logement pour permettre une accessibilité à des populations plus jeunes.
- Maintenir l'interface actuelle maquis-plage avec le sentier du littoral. Deux visions se sont affrontées celle du sentier « randonnée » discret dans la nature ou d'une portion dans un parc urbain type la Pinède
- Améliorer l'accès aux plages : Il ne faut pas de privatisation des plages avec les constructions qu'elles soient nouvelles ou existantes. L'accès depuis la route principale est également problématique car il n'y a pas de cheminement piétons et la contre voie est rapidement saturée en été. En l'absence de place les voitures se garent le long de la voirie.
- Dimensionner les équipement pour anticiper les flux touristiques générant actuellement des nuisances
- Un manque de poubelle est déploré notamment avec la multiplication des déchets en été
- Le risque incendie doit être pris en compte dans les futurs projets.
- L'espace de la pinède de Pietrosella est très apprécié. Pour anticiper l'évolution du nombre d'habitants et la possible surfréquentation de la pinède, il est proposé de créer un deuxième espace similaire





P.L.U.
LE PROJET DE TERRITOIRE

**IMAGINONS ENSEMBLE
L'AVENIR DE LA COMMUNE**

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION !

Contact :

Mail mairie.pietrosella@wanadoo.fr Tél : 04 95 53 50 50

