

PIETROSELLA



ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE

PERIMETRE ET OBJET DE LA ZAD

Note explicative

Délibération du conseil municipal -projet soumis au Préfet : 13 juin 2022

Arrêté préfectoral portant création de la ZAD :

SOMMAIRE

1- Instauration d'une Zone D'aménagement Différée	4
2- Contexte et Objectifs	5
3- Périmètre	9

1- INSTAURATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE (ZAD)

La ZAD est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement. Elle peut être instaurée sur des zones urbaines, agricoles ou naturelles.

CODE DE L'URBANISME

Article L212-1

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 149](#)

« Des zones d'aménagement différé peuvent être créées, par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune et après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article [L. 211-2](#). Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou dans une zone d'aménagement différé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'établissement public compétent, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par décret en Conseil d'Etat.

Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au second alinéa de l'article L. 211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.

En cas d'avis défavorable d'une de ces communes, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. »

2- LE CONTEXTE ET OBJECTIFS

La commune de Pietrosella est pourvue d'un PLU approuvé en novembre 2007 et en cours de révision générale suite à la décision du conseil municipal en date du 5 Juillet 2021 ; la commune est également engagée dans une démarche « Petite ville de demain » dans le cadre du programme de Relance de l'Etat dont la candidature a été retenue par Mme le Ministre de la cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales, le 8 mars 2021.

Le programme Petites villes de demain, lancé le 1^{er} octobre 2020, permet aux villes de moins de 20 000 habitants désignées par les Préfets de bénéficier d'un soutien spécifique de l'État et de ses partenaires pour élaborer et mettre en œuvre leurs projets de revitalisation. Partie intégrante du Plan de relance, ce programme vise à conforter le rôle structurant de ces villes dans le développement des territoires ruraux.

Le projet de la commune vise notamment l'aménagement de la centralité urbaine de l'Isolella, centralité identifiée dans le PADDUC comme un Secteur d'Enjeux Régional (SER).

Il s'agit pour la commune de **se doter d'un projet de territoire intégrant une stratégie urbaine et économique autour de ce pôle littoral** dont le rôle structurant sera de réduire le profil balnéaire du littoral en renforçant la vie à l'année. La commune a déjà engagé par d'autres moyens cette démarche structurante qui s'inscrit aussi dans une dynamique plus large au niveau de la Rive Sud et

l'intercommunalité de la Pieve de L'Ornano. En effet, ce rivage du golfe d'Ajaccio est devenu, outre, une destination touristique un lieu de vie pour nombreux actifs et retraités. Ces mutations profondes questionnent les élus sur les outils à mettre en place pour encadrer l'urbanisation littorale et assurer l'ensemble des fonctions urbaines, sociales et économiques nécessaires à un territoire dynamique et en équilibre.

2.1 Le contexte communal

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 une urbanisation littorale située entre lez ruisseau d'Agosta et 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.

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.

Sans centralité réelle, l'organisation du littoral de Pietrosella propose plusieurs sites comportant une amorce de centralités comportant la présence de commerces et de services marchands mais aussi des services publics comme la médiathèque, la gendarmerie ou encore l'office de tourisme. La volonté communale que le PADDUC affirme également, est celle de **conforter une véritable centralité à l'Isolella** qui concentre **plusieurs fonctions urbaines** et **qui rayonne sur l'ensemble des quartiers et lieux de vie de la commune**.

L'**Isolella** est située entre les deux extrémités du rivage communal soit une **position relativement centrale à l'égard des différents quartiers résidentiels**. Ce site est par ailleurs un lieu à l'identité géographique forte marqué par la presqu'île, la tour génoise mais aussi par des pratiques sociales qui animent les lieux : marché, aires de jeux, commerces de proximité, services publics, plages et mise à l'eau-nautisme. C'est **un lieu de la vie quotidienne** et donc un **lieu de rencontre** mais aussi un lieu attractif pour des populations extérieures à la commune pour des loisirs comme la promenade, la baignade et la pratique de sports. Aux abords immédiats de la RD55 artère principale de la Rive Sud, la localisation permettra une gestion optimale des flux et cela d'autant plus, si la politique des transports à l'échelle du golfe, favorise la mise en place d'un arrêt de la navette maritime entre Ajaccio et la Rive sud du golfe, à moyen terme.



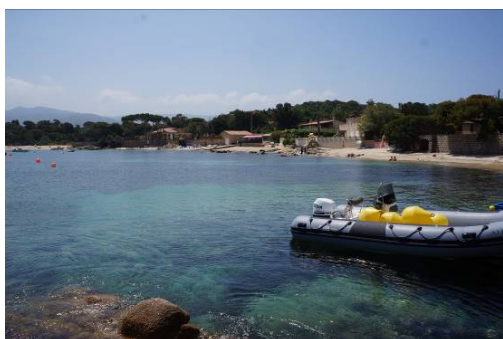
Vue lointaine de l'Isoletta dans le golfe d'Ajaccio



Le secteur de l'Isoletta



Giratoire de l'Isolella et commerces



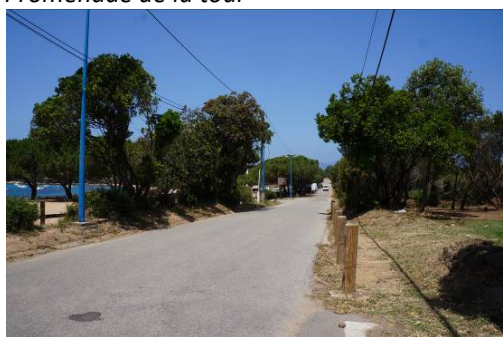
Anse de Ste Barbe – activités et plage



Promenade de la tour



Aire de jeux et lieu du marché – Anse Medea



2.2 Les priorités du projet communal en ce lieu

Les équipements et services existants, disposés en bord de route au niveau du giratoire, sont un point d'appui pour la construction de la centralité urbaine qui ne peut se faire qu'en extension à l'arrière des bâtiments existants. Les objectifs de la commune dans la réalisation de ce centre urbain sont les suivants :

- Renforcer l'offre en services et commerces ;
- Relocaliser les services publics ici ;
- Créer une offre en logements complémentaire à celle existante ;
- Créer une trame d'espace public comportant la problématique du stationnement
- Proposer une identité urbaine contemporaine qui intègre le référentiel local et l'approche écologique (éco-habitat, gestion durable, paysage de qualité...)
- Innover pour proposer un projet de référence à l'échelle régionale.

La révision du PLU a permis de redéfinir les objectifs communaux parmi lesquels :

- *« Réfléchir à la création d'une centralité urbaine sur l'entrée de la presqu'île d'Isolella, en rapport avec un projet d'aménagement global et équilibré, incluant le littoral et les activités qu'il accueille à l'intérieur du Secteur d'Enjeu Régional (SER) du PADDUC ;*
- *Favoriser le rééquilibrage habitat permanent / habitat secondaire en faveur de l'habitant permanent afin d'inverser la proportion à l'horizon de la révision générale. Favoriser la structuration des secteurs caractérisés par la permanence des lieux de vie ;*
- *Recomposer la trame urbaine autour de la centralité de l'Isolella. »*

La priorité de ce projet pour **un développement maîtrisé du territoire** est actée et **son intérêt général reconnu**. Le PLU en cours de révision se dotera des outils et des mesures utiles à sa réalisation et modifiera le classement et le règlement de la zone 1AUa actuelle. Cependant dans cet intervalle de temps et en absence de maîtrise foncière communale, la commune souhaite mettre en place des garde-fous afin de **ne pas compromettre sa réalisation étroitement liée à la disponibilité foncière**. En effet, plusieurs parcelles dépourvues de construction et de surfaces importantes concernent le projet ce qui constitue un atout majeur pour une réalisation optimisée du programme. Eviter le morcellement et des autorisations contraires au projet est un enjeu sur ce site.

Le marché foncier étant très tendu dans ce secteur littoral le droit de préemption déjà en place s'avère insuffisant. La ZAD est proposée comme un outil de maîtrise des coûts d'acquisition.

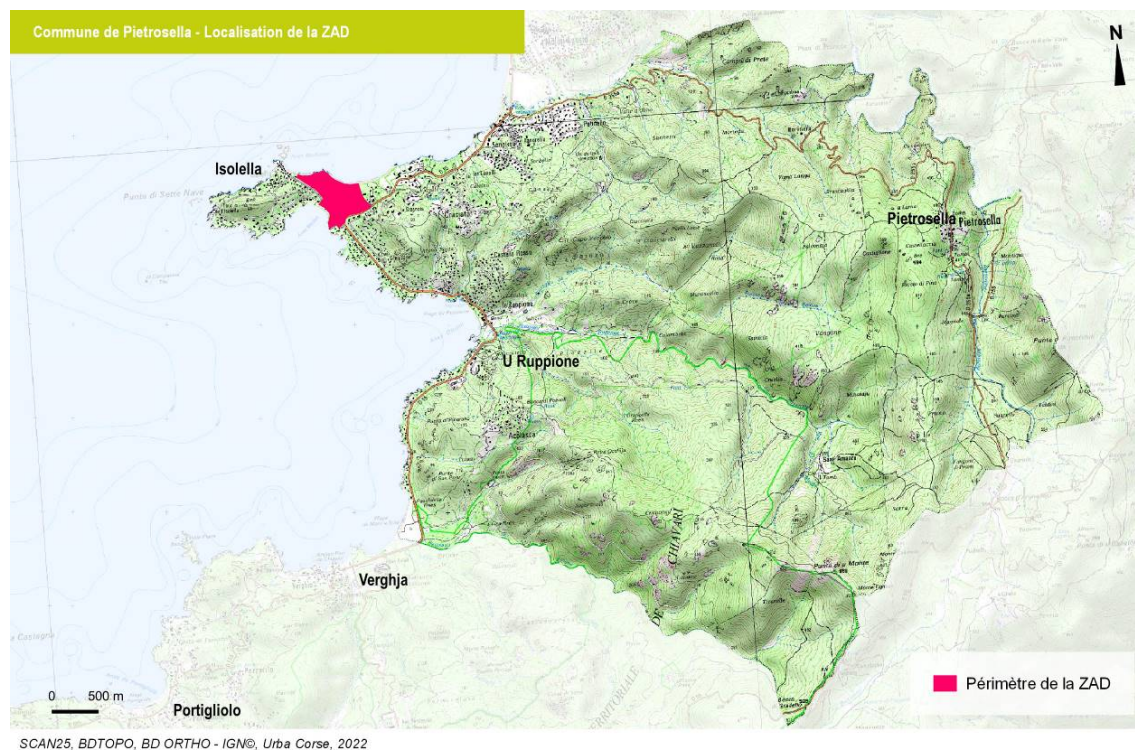
Principal enjeu de la ZAD : Créer une centralité urbaine à Isolella

Actions envisagées

- *Centraliser les services publics dans un cadre urbain de qualité*
- *Diversifier l'offre en logements permanents : logements primo-accessions, logements locatifs ...*
- *Autres logements ou hébergements spécialisés (non touristique)*
- *Espaces publics : lieu de rencontre, placette, aménagement paysager, espaces verts...*
- *Gestion durable du littoral : nautisme et loisirs, protection des plages et leur écosystème*
- *Aires de stationnement et circulation apaisée*

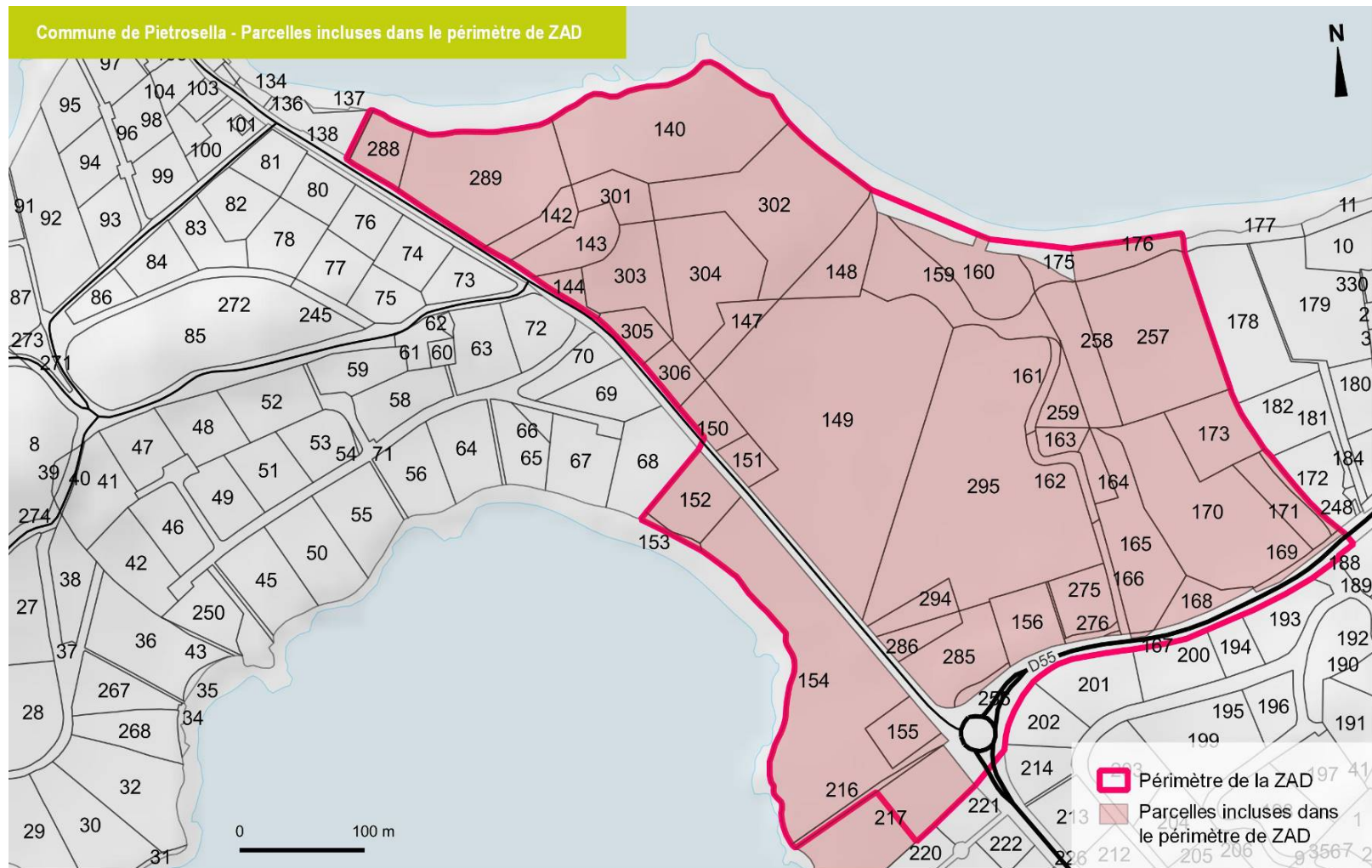
3- LE PERIMETRE

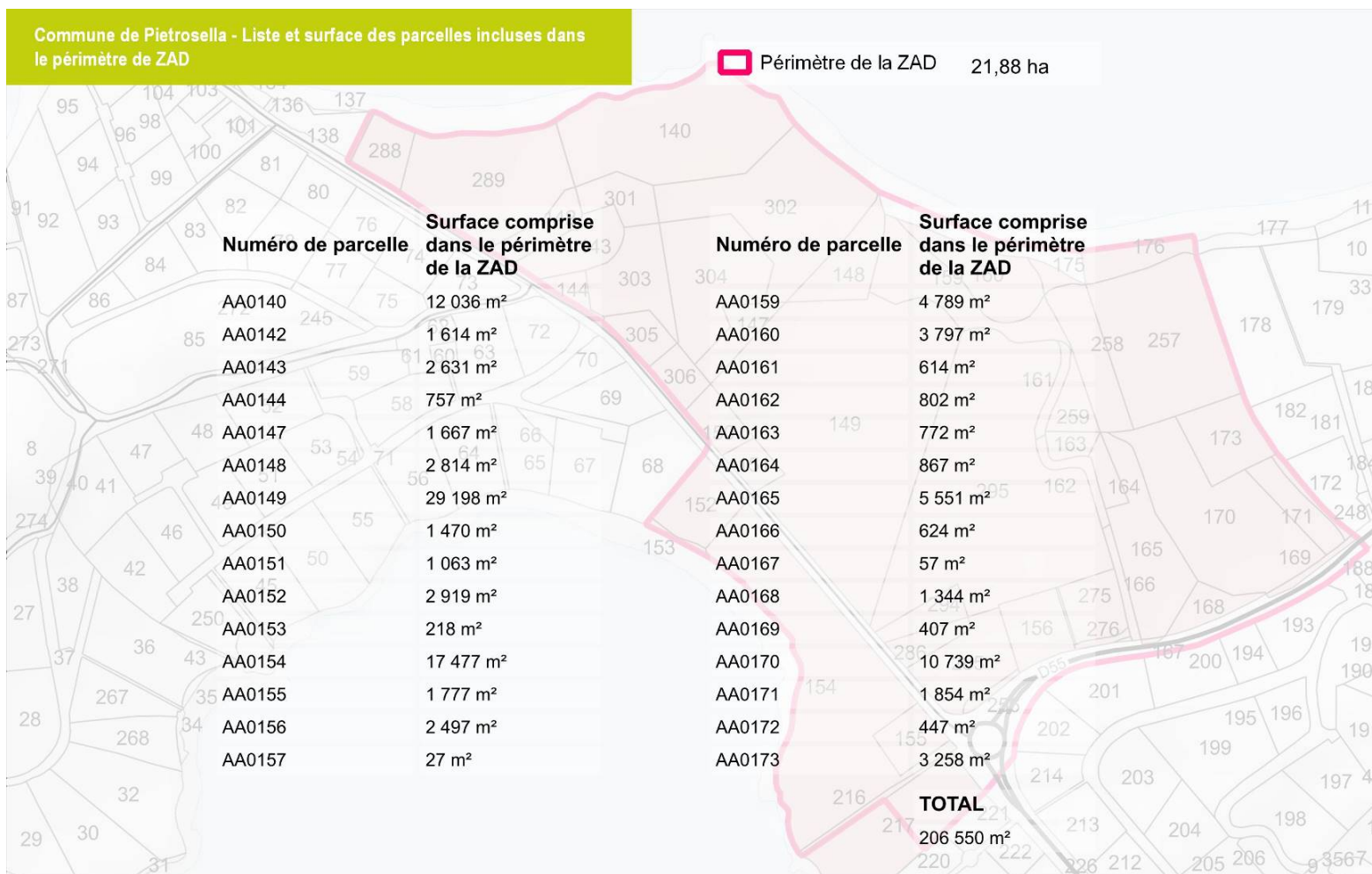
La ZAD proposée couvre un ensemble de parcelles de part et d'autre de la route communale de l'Isolella et s'étend jusqu'aux plages. **Le périmètre total couvre 21,88 ha entièrement concerné par des zones constructibles de type UDa et 1AUa du PLU en vigueur.** Au niveau parcellaire donc hors emprise publique, la surface est de 20,65 ha.



Il s'agit de parcelles de tailles hétérogènes et à l'état des lieux variables :

- Les parcelles libres de toutes constructions couvrent la plus grande surface de ce périmètre entre la plage de Tagnola et la route. Elles se caractérisent essentiellement par un couvert végétal de type cistaie et sont parsemées de chênes et de genévriers. On observe la présence d'un parking sommaire en arrière-plage et quelques accès carrossables à la plage et la paillote en place.
- Les parcelles à l'extrémité est sont des parcelles défrichées et composées de jardins au plus près des deux maisons situées dans cette partie du périmètre ;
- Les parcelles aux abords de l'Anse de Medea sont occupées par des aménagements sportifs, de loisirs et des aires de stationnement ;
- Les abords de la RD55 sont quant à eux occupés par des commerces et des services ouverts à l'année ou saisonnièrement dont l'office de tourisme.

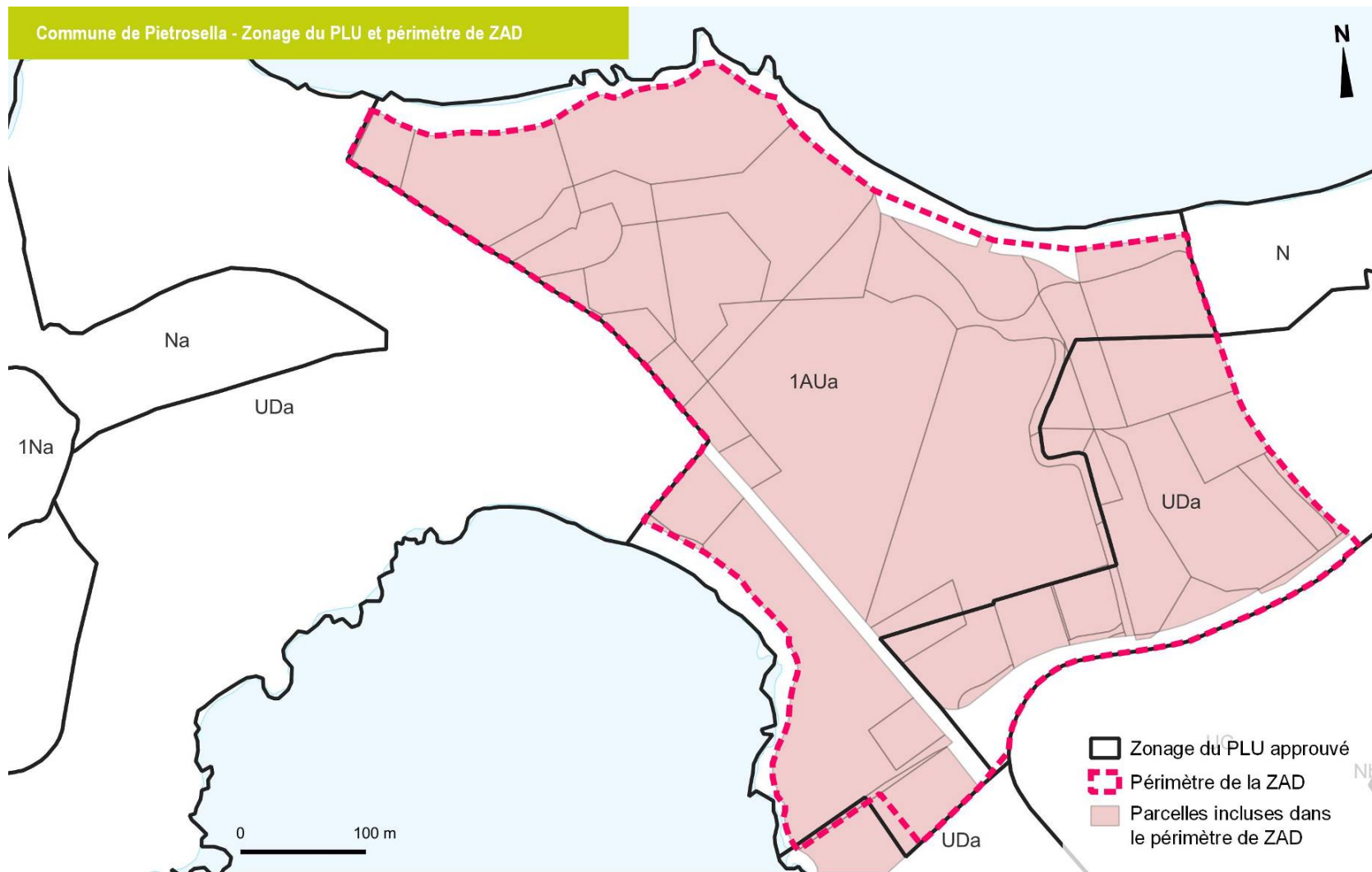




SCAN25, BDTOPO, BD ORTHO - IGN©, Urba Corse, 2022



SCAN25, BDTOPO, BD ORTHO - IGN©, Urba Corse, 2022



PLU 2011 / SCAN25, BDTOP0, BD ORTHO - IGN®, Urba Corse, 2022

