



REVISION GENERALE

PLU

PIETROSELLA (2A)



2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Débat n°1 le 28/10/2023

Débat n°2 le 15/02/2024

Débat n°3 le 24/09/2026



**SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun**

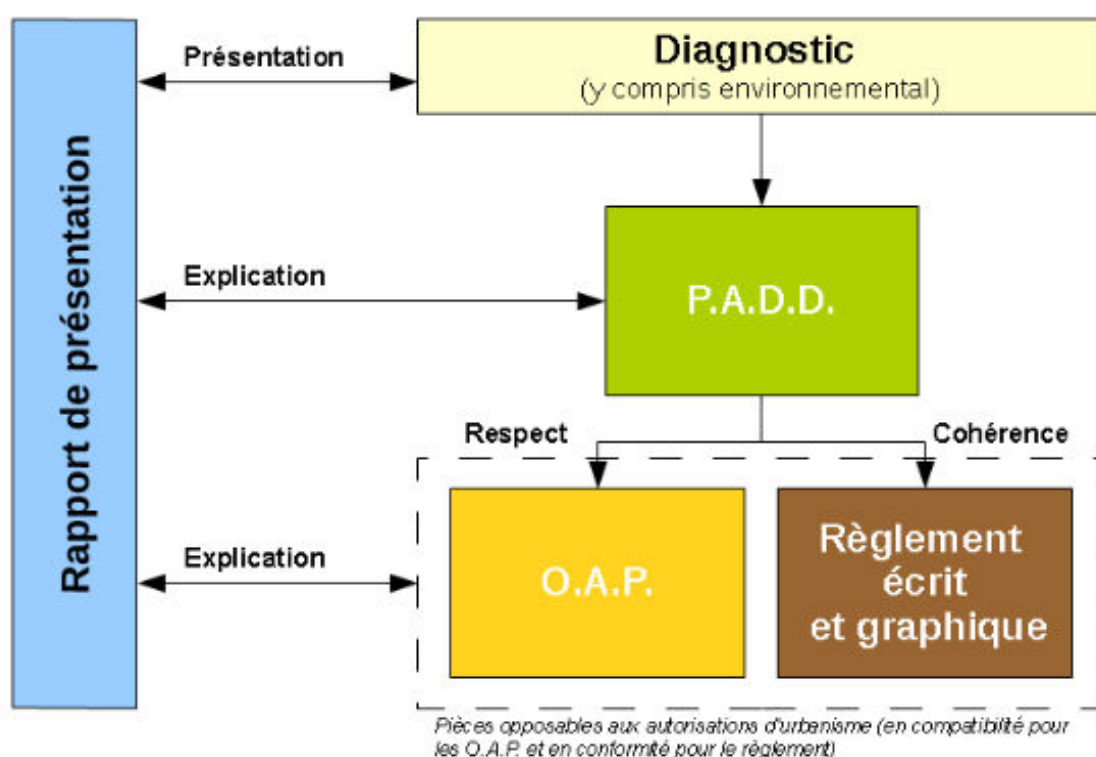
Tel : 04.92.46.51.80.

Mail : contact@alpicite.fr

LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE.....4**AXE 1 – REORGANISER LE TERRITOIRE AUTOUR D'UNE TRAME URBAINE ASSURANT UNE
FONCTION STRUCTURANTE..... 7***OBJECTIF A1.1 - RENFORCER UNE POLARITE CENTRALE CONTRE L'ANCIEN MODELE MULTIPOLAIRE
POLARITES LOCALES POUR STRUCTURER LE TERRITOIRE7**OBJECTIF A1.2 - LE VILLAGE : UN CHEF-LIEU HISTORIQUE A CONSOLIDER EN RESPECTANT L'ESPRIT
DES LIEUX9**OBJECTIF A1.3 - LA ROUTE DE PIETROSELLA ET SES ABORDS : AGOSTA-VALLE D'OLMO 10**OBJECTIF A1.4 - LES HAMEAUX HISTORIQUES : UN PATRIMOINE IDENTITAIRE A CONSERVER..... 10**OBJECTIF A1.5 - DES SECTEURS DEJA URBANISES A IDENTIFIER POUR GARANTIR UNE DENSIFICATION
MAITRISEE 10***AXE 2 - CONSOLIDER LE TISSU ECONOMIQUE A L'ANNEE AU SERVICE D'UNE MIXITE
SOCIOLOGIQUE..... 11***OBJECTIF A2.1 - RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE EN JOUANT SUR LES COMPLEMENTARITES . 11**OBJECTIF A2.2 - ASSURER LES EQUILIBRES SOCIAUX DANS LE PROCESSUS DE MUTATION EN COURS
..... 12***AXE 3 - LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE NATUREL UN ENJEU
MAJEUR 14***OBJECTIF A3.1 - UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRESERVE A GERE DURABLEMENT..... 14**OBJECTIF A3.2 - APPREHENDER LES RISQUES NATURELS ET ANTICIPER LEUR EVOLUTION..... 16**OBJECTIF A3.3 - PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE 17**OBJECTIF A3.4 - LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES EN TRAVAILLANT SUR SA COMPENSATION
..... 17***AXE 4 - LE PATRIMOINE : UN ATOUT POUR REDUIRE L'EFFET DE BANALISATION DES LIEUX DE
VIE..... 19***OBJECTIF A4.1 - LE PATRIMOINE LOCAL, VECTEUR D'APPARTENANCE AU LIEU DE VIE..... 19**OBJECTIF A4.2 - REPARER LE PAYSAGE A L'ECHELLE DU GOLFE 19**OBJECTIF A4.3 - LE PAYSAGE ROUTIER : VITRINE SENSIBLE DU TERRITOIRE 20**OBJECTIF A4.4 - LE PAYSAGE DES PLAGES : UN FACTEUR D'ATTRACTIVITE A PRESERVER..... 20*

LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal à l'horizon 2033. Il est le document-cadre du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il doit respecter les principes généraux énoncés par le Code de l'Urbanisme à l'article L101-2 modifié par LOI n°2023-1196 du 18 décembre 2023 - art. 17 (V) ainsi que les éléments de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V) et par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V).



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.

Pietrosella bénéficie 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 du services publics et de l'habitat permanent inclusif pour toutes les générations et catégories socio professionnelles.

Ces dix dernières années, la commune a accueilli environ 800 habitants et a connu une croissance annuelle moyenne de +3.5% en 6 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 du golfe d'Ajaccio tout en maîtrisant son développement. Un certain nombre d'outils est d'ores et déjà sollicité en ce sens, entre autres Organisme Foncier Solidaire, « 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 :

- ↳ Sur la partie à l'arrière du littoral : 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.
- ↳ Sur la partie littorale : la structuration du développement 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, s'inscrivant dans un enjeu plus large de structuration de la Rive Sud du golfe d'Ajaccio et de l'aire d'attraction ajaccienne, 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 :

- u **La consolidation de l'agglomération urbaine de Ruppione à l'Isolella actée dans le cadre du programme Petite ville de demain s'articulant autour de trois sous entités :**
 - o **Le carrefour d'entrée de la presqu'île de l'Isolella**, véritable lieu d'articulation de la commune à équidistance des différentes polarités bâties et dotée d'une centralité à affirmer. La relocalisation des services publics sur cette centralité agglomérée donnera sens dès lors qu'un quartier nouveau verra 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.
 - o **L'habitat aggloméré doté d'une mixité de fonction entre la presqu'île de l'Isolella et l'Anse de Ruppione organisée autour de la RD55.**
 - o **L'anse du Ruppione** qui 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.
- u **Renforcer la centralité villageoise située en rive gauche du Ruppione** autour de ses fonctions d'équipements, de commerces, de services, d'hébergements et de logements.
- u **L'affirmation de l'agglomération d'Agnarello** dont les équipements publics et la mixité des fonctions se voient renforcés avec le temps, et méritent de s'affirmer dans le cadre d'une densification maîtrisée.

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 (c'est-à-dire ayant un impact paysager, provoquant des nuisances ou nécessitant des surfaces importantes) avec les espaces résidentiels à réaliser dans le secteur de l'actuelle zone d'activités. 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.

AXE 1 – REORGANISER LE TERRITOIRE AUTOUR D'UNE TRAME URBAINE ASSURANT UNE FONCTION STRUCTURANTE

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. La commune s'est attelée à créer une nouvelle école, une médiathèque, une crèche, un complexe sportif, une aire de jeux et poursuit ses actions en ayant créé un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), une Maison France services, etc. Face aux nouveaux besoins, la commune a répondu par des aménagements importants et reconsidère à travers le PLU l'implantation et la localisation de ces services publics pour accompagner la structuration urbaine à moyen et long terme. Aujourd'hui, la multipolarité éclatée le long de la RD 55 et l'absence d'une réelle centralité urbaine forte et rayonnante pèse sur la structuration du littoral et son fonctionnement, au regard notamment des contraintes topographiques majeures et de la présence de plusieurs centralités agglomérées de proximité. Aussi, le choix a été fait de renforcer le centre urbain de l'Isolella par sa position et par les perspectives d'une future navette maritime en lien avec Ajaccio-Porticcio. Elle est reconnue par ailleurs comme Secteur à Enjeux Régional (SER) du PADDUC et s'inscrit dans l'opération Petite Ville de demain menée en concertation avec l'Etat. Un cadre qui est en adéquation avec les ambitions et les enjeux communaux.

OBJECTIF A1.1 - RENFORCER UNE POLARITE CENTRALE CONTRE L'ANCIEN MODELE MULTIPOLAIRE POLARITES LOCALES POUR STRUCTURER LE TERRITOIRE

› **Consolider l'armature urbaine de l'Isolella au Ruppione**

❖ **La centralité de l'Isolella cœur économique et social dans un espace stratégique de la Rive Sud...**

- u Une centralité à conforter en s'appuyant sur la mixité des fonctions existantes et en les renforçant : privilégier les logements permanents (à minima une centaine de logements), renforcer les commerces/services, équipements publics, associations locales, espaces publics, espaces verts, etc.
- u Développer un projet urbain maîtrisé tenant compte des enjeux du site : mise en place d'outils foncier, organisation de l'aménagement au moyen d'une orientation d'aménagement et de programmation, etc.
- u 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, parcours pédagogiques... ;
- u Le sentier du littoral : assurer la libre circulation le long du rivage et faciliter la mise en œuvre des servitudes transversales ;

- u Organiser les accès aux plages ;
- u Mouillage, centre nautique/école de voile et capitainerie : renforcement des équipements pour répondre aux besoins de la population et aux enjeux environnementaux (eaux grises et noires) ;
- u Envisager un quai pour la navette maritime prévue dans le PADDUC – transport public dans le golfe d'Ajaccio en apportant des solutions adaptées et intégrées au site naturel, pour la gestion du stationnement quotidien et estival ;
- u Assurer la mixité sociale par le biais de la primo-accession, de logements locatifs sociaux, de la diversité de l'offre en logements ;
- u Prévoir des hébergements spécialisés notamment pour personnes âgées ;
- u Un espace bâti ouvert qui s'intègre dans le site entre l'Anse de Medea et la plage de Sainte Barbe ;
- u Protéger la presqu'île de l'Isolella tout en assurant sa mise en valeur :
 - o Assurer les continuités fonctionnelles des aménagements ;
 - o Organiser les circulations viaires et douces ;
 - o Assurer la valorisation paysagère et du patrimoine ;
 - o Maintenir l'accessibilité du site ;
 - o Pérenniser le pôle culturel et événementiel liant Nature et Culture : mise en valeur de la tour, permettre les animations événementielles culturelles ;
 - o Prendre en compte des besoins des plaisanciers : traitement des déchets, points d'eau...

❖ **...interconnecté au Ruppione, secteur dynamique à l'entrée Sud de la commune**

- u Poursuivre grâce au label déjà en place « Ville active et sportive », le déploiement des activités sportives à une échelle micro-régionale : renforcer l'offre en activités de plein air, création d'hébergements pour des stages sportifs et l'accueil collectif de mineurs ;
- u Renforcer l'emprise publique dans les zones résidentielles pour créer :
 - o Un maillage d'espaces publics structurants en des points symboliques,
 - o Une trame viaire adaptée à la densité des lieux, à l'intensification de la circulation et à la nécessaire sécurisation ; à la mise en place des modes doux ;
 - o Une trame de circulation douce indépendante des voies carrossables si possible.
 - o Un sentier des douaniers de 12 km avec une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- u 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.
- u La RD55 : d'un espace technique à un espace de vie.
 - o Renforcer les mesures de sécurité le long de cet axe.
 - o Créer un espace cyclable.

- Préserver une identité paysagère de cet axe en utilisant un référentiel végétal et de matériaux.
- Soigner les clôtures avec cohérence et conserver les derniers points de vue ouverts vers le golfe.
- Déployer des outils fonciers pour atteindre ces objectifs (ex : emplacements réservés).

› **Renforcer la centralité villageoise située en rive gauche du Ruppione**

- υ Consolider les fonctions d'équipements, de commerces, de services, d'hébergements et de logements.

› **Agnarello : un secteur à densifier à l'entrée nord du territoire**

- υ Une porte d'entrée communale à valoriser ;
- υ Déploiement des services publics au niveau des bâtiments publics existants ;
- υ Renforcer le tissu viaire et d'espace public pour mieux structurer les quartiers entre eux ;
- υ Consolider l'habitat et le diversifier dans un objectif de mixité sociale ;
- υ Le long de la RD : un espace de services et de commerces ;
- υ Une zone d'activités d'envergure intercommunale à développer. (Caserne des pompiers, déchèterie...)

OBJECTIF A1.2 - LE VILLAGE : UN CHEF-LIEU HISTORIQUE A CONSOLIDER EN RESPECTANT L'ESPRIT DES LIEUX

› **Poursuivre l'aménagement des espaces publics**

- υ Conserver la signature paysagère de ces espaces : cohérence des matériaux, mobilier urbain de qualité adapté aux ambiances du village....
- υ Mieux marquer les entrées du village.
- υ 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....

› **Respecter la qualité du bâti villageois comme élément de patrimoine**

- υ Veiller à une évolution qualitative des constructions existantes en rénovation et réhabilitation : aspects extérieurs, matériaux, menuiserie, teintes...
- υ Préserver les abords des bâtis les plus remarquables.
- υ Conserver le rapport aux espaces publics : peu ou pas de clôtures, perrons...

› **Une extension soignée dans le respect du paysage villageois**

- υ Proposer des implantations organisées le long de la RD
- υ Préserver des jardins et vergers au sein des espaces bâtis
- υ Proposer des connexions piétonnes avec les quartiers anciens ;

OBJECTIF A1.3 - LA ROUTE DE PIETROSELLA ET SES ABORDS : AGOSTA-VALLE D'OLMO**› Aménager les abords de la RD pour mieux intégrer les espaces résidentiels adjacents.**

- u Proposer un cheminement piéton traité d'un point de vue paysager et sécuriser l'approche de la RD55/lisière du camping
- u Soigner les entrées des résidences avec une trame végétale, des petits aménagements qui créent des repères ; éviter le cloisonnement de ces résidences.
- u Prendre en compte l'écoulement des eaux pluviales.

› Améliorer l'intégration paysagère de ces espaces résidentiels

- u Des trames végétales le long des voies ;
- u Des aires de stationnement collectives ;
- u Traitement des fronts de déblais et remblais par des plantations, des aménagements paysagers adaptés aux différentes situations ;
- u Conserver les ensembles végétaux naturels : aulnaies, chênaies, maquis boisés....
- u Réglementer l'imperméabilisation des sols et soumettre à condition la densification.

OBJECTIF A1.4 - LES HAMEAUX HISTORIQUES : UN PATRIMOINE IDENTITAIRE A CONSERVER**› Sant'Amanza**

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

› Fuculina

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

OBJECTIF A1.5 - DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS À IDENTIFIER POUR GARANTIR UNE DENSIFICATION MAÎTRISÉE

- u Reconnaître les secteurs déjà urbanisés de Cruciata, Vignale, Accelasca et de Valle d'Olmo ;
- u Permettre une extension limitée des constructions existantes et le développement des annexes dans le respect du paysage et de l'environnement.

AXE 2 - CONSOLIDER LE TISSU ECONOMIQUE A L'ANNEE AU SERVICE D'UNE MIXITE 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 délaiteurs de la dépendance à la ville centre mais aussi au tout tourisme.

OBJECTIF A2.1 - RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE EN JOUANT SUR LES COMPLEMENTARITES

- › **Offrir les conditions pour l'installation de commerces et services de proximité.**
 - υ Promouvoir les locaux commerciaux et de services de proximité dans les centralités (interdire les nouvelles moyennes (400 à 2500 m² et grandes surfaces + de 2500m²) dans un environnement urbain de qualité.
 - υ Attirer les professions libérales, TPE...
 - υ Favoriser l'implantation d'une maison médicale.
 - υ Achever une zone d'activités chemin di Capu Vecchio- Petinello et s'assurant d'un bon traitement paysager.
 - υ Favoriser de manière mesurée des hébergements touristiques intégrés dans le tissu urbain.
- › **Préserver les activités liées à la mer en créant les conditions d'accueil nécessaires**
- › **Améliorer le niveau d'équipements et de services**
- › **Optimiser les secteurs numériques et technologiques pour diversifier le tissu économique local.**
 - υ Réglementer pour assurer leur accueil.
 - υ Etudier la possibilité d'un pôle dédié
- › **Consolider l'activité agricole et créer les conditions d'un déploiement commercial.**
 - υ Poursuivre les actions en faveur des circuits courts ;
 - υ Mobiliser le foncier communal ;
 - υ Identifier les potentialités agricoles pour mener une animation foncière ;

- u Créer les conditions pour l'installation d'exploitants ;
- u Diversifier les exploitations tant dans les productions que dans leur fonction à l'égard des paysages, incendies... ;
- u Se pencher sur les problématiques liées à l'accès à l'eau brute et les effets du changement climatique ;
- u Donner une place à l'agriculture vivrière non professionnelle comme outils d'aménagement du territoire.
- u agrotourisme

OBJECTIF A2.2 - ASSURER LES EQUILIBRES SOCIAUX DANS LE PROCESSUS DE MUTATION EN COURS

› Assurer une croissance démographique maîtrisée en cohérence avec le renforcement des polarités

Au vu des différents projets du territoire et de leurs temporalités à moyens termes, il semble pertinent d'envisager une projection de population à l'horizon 2033 (6 ans) tenant compte d'une croissance démographique de l'ordre de 2.5% /an, à la faveur :

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

› Permettre une mixité sociale.

- u Proposer des typologies de logements diverses et adaptées aux besoins de la population locale.
- u Soutenir le parcours résidentiel, favoriser des logements de plus petites tailles, veiller à des prix d'accès compatibles avec le profil social.
- u Engager les terrains communaux dans ce processus et mener une politique foncière active ;
- u Anticiper la production de logements sociaux face à la progression rapide de la démographie ;
- u Maintenir voire renforcer les ratios de primo-accession et de logements communaux dans les centralités ;
- u Créer un office municipal de l'habitat ;
- u Prioriser le développement de l'offre en logements permanents sur les deux agglomérations de la commune et au village ;
- u Poursuivre la diversification des services sociaux et culturelles.

› **Le sport : vecteur de développement communal labellisée « Ville active et sportive »**

- ↳ 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 éducatif de territoire » ou Contrat Jeunesse Sport » ;
- ↳ Renforcer l'accueil pour des courts séjours thématiques autour des loisirs et le sport ;
- ↳ Envisager le développement de formations, stages...comme une diversification du tissu économique local.

AXE 3 - LA PRESERVATION 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.

La commune s'empare également des opportunités ouvertes par les dispositifs de la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte et notamment celles relatives aux sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCRR).

OBJECTIF A3.1 - UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRESERVE A GERE DURABLEMENT

› 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.

- u 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...
 - o Mare e sol : réaliser une aire de stationnement ; protéger les dunes ; ...
 - o Sainte Barbe : aménager l'aire de stationnement, préserver les boisements...
- u 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...

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

- u Promouvoir dans la « ville durable » des solutions adaptées pour réduire les besoins en eau :

- Récupération des eaux pluviales pour des usages ciblés (agriculture, espaces verts, nettoyage des bateaux avant hivernage...)
- 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.
 - Envisager une réutilisation des eaux usées traitées.

↳ **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.

↳ **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.

- u Gérer l'interface entre zones agricoles et espaces sensibles (ripisylves, abords des ruisseaux, espaces boisés...), veiller aux complémentarités des pratiques avec les enjeux environnementaux ;
- u Pérenniser l'agriculture par des pratiques agroenvironnementales : agrosylviculture, pratique extensive à maintenir à travers l'identification des secteurs agricoles à enjeux.

OBJECTIF A3.2 - 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

- u Limiter les imperméabilisations dans les choix d'urbanisation.
- u Renforcer la nature dans les zones denses.
- u Préserver les espaces boisés de piémonts et le long des rivières.
- u 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.

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

› Se protéger des effets de l'érosion et submersion marines.

- u Préserver les milieux naturels dans leur état initial, première barrière aux effets naturels.
- u Remettre en état le milieu naturel le long du rivage (ponton, quai...)
- u Adapter les clôtures le plus proches du rivage.
- u Maintenir le couvert végétal naturel.

OBJECTIF A3.3 - PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE

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.

› Approche bioclimatique des bâtiments et des quartiers :

- u 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).
- u Promouvoir la transition énergétique, les bâtiments à énergie positive et conçus de manière bioclimatique dans les bâtiments communaux en particulier.
- u 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.
- u Soutenir les énergies renouvelables dans les espaces urbains.
- u Engager une réflexion sur la renaturation des espaces urbanisés et une amélioration des espaces naturels.

› Promouvoir les circulations douces.

- u 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)
- u Circulation apaisée à l'Isolella :
 - o Renforcer la place du vélo
 - o Instaurer un sens unique.
 - o Sécuriser et généraliser le partage de la voie.
- u Aménager le sentier du littoral et développer le maillage urbain.

OBJECTIF A3.4 - LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES EN TRAVAILLANT SUR SA COMPENSATION**› 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 2050.**

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 12/2020 est de 46 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.

- u 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...
- u Mobiliser le foncier interstitiel des agglomérations et prévoir des extensions limitées ;
- u Limiter aux extensions des constructions et annexes le développement des secteurs déjà urbanisés ;
- u Mobiliser les parcs existants : bien sans maîtres, mutation du parc de logements vers de la résidence principale (imposition).
- u Choisir des modes d'occupation des sols à faible taux d'imperméabilisation voire renaturer.
 - o Trame végétale importante.
 - o Matériaux adaptés (aire de stationnement, voiries, abords des constructions...).
- u Inscrire le territoire dans la trajectoire ZAN en limitant la consommation d'espaces à environ 27 ha d'ici à 2033 incluant les autorisations d'urbanisme et projets réalisés depuis 2021 date d'application de la loi. Cette trajectoire s'inscrit dans la trajectoire nationale (rythme de division par 2 par décennie).

› **SNCRR : une opportunité innovante**

Instaurer des opérations de restauration ou de développement d'éléments de biodiversité sur un ou des sites dénommés " sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation "

Le SNCRR constitue une opportunité pour favoriser la reconquête de la biodiversité, restaurer les milieux naturels dégradés et renforcer les continuités écologiques du territoire. À travers cette démarche innovante, la commune souhaite contribuer à la préservation et à l'amélioration de la qualité écologique de son territoire, tout en anticipant les besoins de compensation écologique liés aux projets d'aménagement, dans une perspective de gestion durable du patrimoine naturel.

AXE 4 - LE PATRIMOINE : UN ATOUT POUR REDUIRE 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'attelant à produire celui de demain. Il s'agira ainsi de reconnaître le patrimoine à préserver et de réglementer 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.

OBJECTIF A4.1 - 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.

- u Identifier et réglementer la gestion du petit patrimoine bâti (four, murets, bassins...)
- u Identifier les points de vue d'intérêt général afin de les préserver voire de les valoriser par des aménagements adaptés
- u La trame végétale : un indicateur visuel de l'identité locale : la faire connaître et la préserver.

› Le village : un ensemble architectural d'intérêt patrimonial à préserver.

- u Instaurer un règlement spécifique pour gérer le noyau historique
- u Proposer des extensions suivant des modalités réglementaires en accord avec la qualité du chef-lieu historique.
- u Une approche sensible des espaces publics
- u Une exigence architecturale conforme au site
- u 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 : un espace à préserver et à mettre en valeur

OBJECTIF A4.2 - REPARER LE PAYSAGE A L'ECHELLE DU GOLFE

- u Contenir les extensions urbaines dans la logique des grandes lignes de forces du paysage : limite altimétrique cohérente, talwegs, ligne de crêtes, ...
- u Proposer une réglementation adaptée pour accompagner une évolution qualitative des paysages bâtis existants, notamment limiter l'impact des terrassements.

- u 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...)

OBJECTIF A4.3 - LE PAYSAGE ROUTIER : VITRINE SENSIBLE DU TERRITOIRE

› Enrayer la banalisation des paysages routiers le long de la RD55, vitrine de l'identité communale

- u Marquer les entrées des centres urbains
- u Traiter les traversées urbaines des centres
- u Soigner les abords avec des éléments référentiels : signalétique, plantation, clôtures...
- u Mettre en scène la découverte des plages.
- u Conserver quelques échappées visuelles vers le large, vers l'Isolella.

› Préserver les points de vue restants vers le grand paysage comme patrimoine commun.

OBJECTIF A4.4 - 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. L'Isolella émerge dans la silhouette du grand paysage du golfe d'Ajaccio, bien reconnaissable. Ce rivage en site inscrit, est considéré dans sa fragilité.

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.

› Réglementer les implantations des activités suivant des règles hautement qualitatives dans le respect des sites et paysages.

- u Encadrer la circulation/stationnement en adaptant les aménagements à la nature des sites.
- u 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.

Pietrosella - PADD - Carte de synthèse

