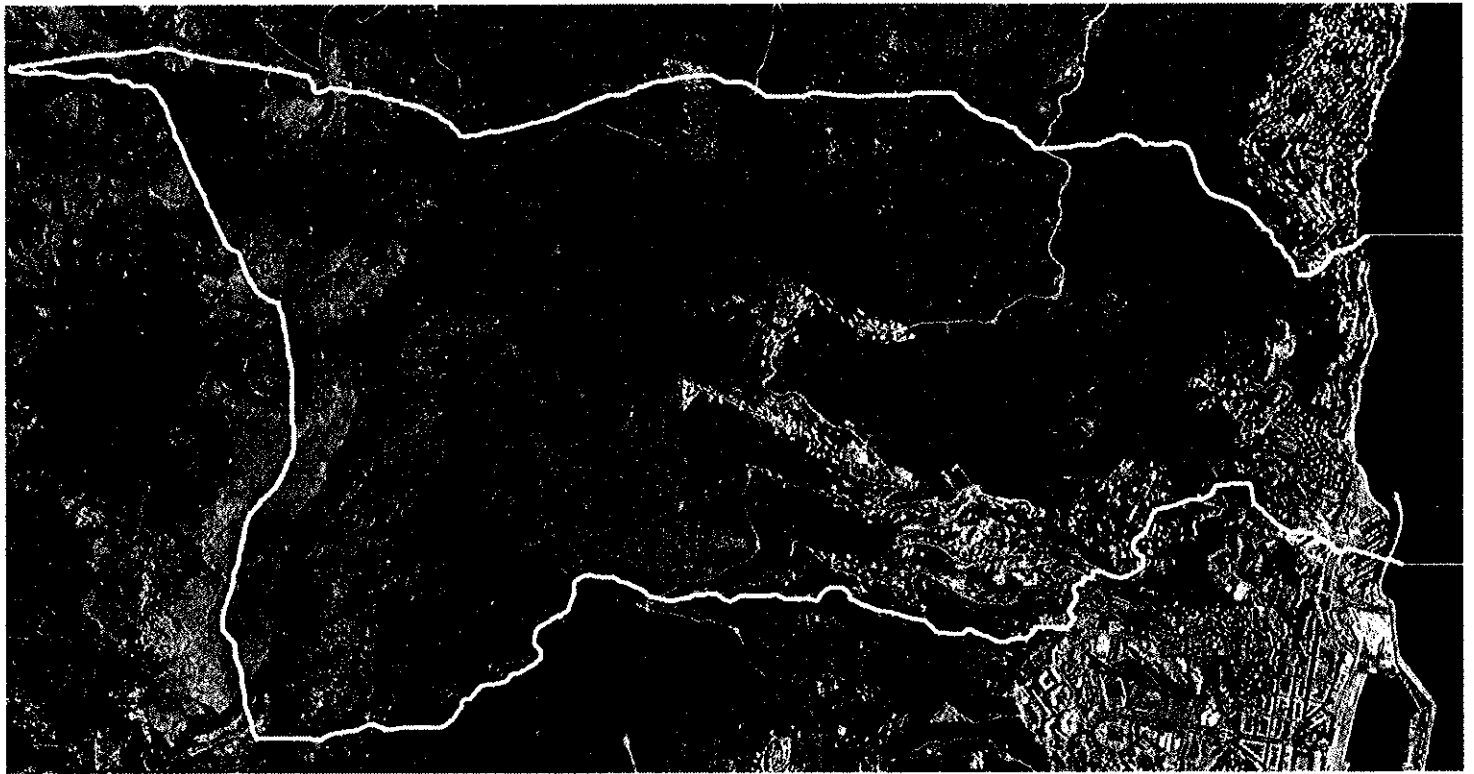


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

COMMUNE DE VILLE DE PIETRABUGNO



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### **2- Plan d'Aménagement et de Développement Durable**

PLU arrêté le:

PLU approuvé le:

PLU modifié:

Septembre 2008

## INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ce projet de ville part du constat que même si des améliorations peuvent être apportées, la structure urbaine actuelle se définissant par des secteurs urbanisés positionnés en regard de l'agglomération bastiaise, ou du Cap Corse répond bien aux attentes de la population. L'enjeu pour la commune de Ville de Pietrabugno est donc de conforter la structure urbaine mise en place depuis de nombreuses années et d'orienter son action dans le souci d'accueillir les populations nouvelles, dans le cadre d'une extension limitée et maîtrisée, en préservant le cadre de vie privilégié entre ville et nature.

## LES ORIENTATIONS GENERALES DE LA COMMUNE EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Des objectifs majeurs sont retenus :

À l'échelle de la zone agglomérée de la commune, cela passe par :

- La maîtrise du développement de l'espace urbanisé
- La préservation des équilibres espace naturel- espace urbain en limitant les secteurs urbanisés
- Le renforcement de l'armature urbaine
- La densification et le rééquilibrage de certaines zones urbaine
- L'amélioration du fonctionnement urbain
- L'entrée de la ville sur la mer, vers le cap corse
- Les liaisons entre secteurs d'urbanisation
- les axes de desserte
- Les cheminements piétons

À l'échelle de l'ensemble du territoire communal :

- La protection du paysage et du patrimoine

## 1 – LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT DE L'ESPACE URBAIN

### La préservation des équilibres existants :

Le territoire de la commune de Ville de Pietrabugno est constitué pour sa plus grande part de zones montagneuses encore naturelles qu'il est essentiel de préserver.

Des secteurs urbanisés à caractère résidentiel dont l'axe majeur de développement s'est mis en place à la fois dans la continuité de l'agglomération bastiaise en préservant les hameaux anciens, et en bord de mer, vers le cap corse.

### Le contrôle des territoires urbanisés :

Les objectifs du PLU ne sont pas d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, mais de maîtriser l'urbanisation actuelle et future déjà formalisée dans le document graphique du P.O.S.

Pour cela, il est souhaitable d'organiser la construction autour des équipements existants, afin de ne pas générer l'éparpillement des zones urbanisées, difficilement gérable en matière de coût des équipements (réseaux, voiries, équipements publics ...) et de différencier les secteurs de collectifs et de résidences individuelles.

Aujourd'hui en continuité des zones urbanisées existent des parties de territoires à considérer à la fois en terme d'opportunité foncière et d'accessibilité. Ces secteurs sont, dans le document graphique du POS, recensés sous forme de zones d'urbanisation future NA.

Et s'il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation ces nouveaux secteurs, leur urbanisation doit en être contrôlée afin de gérer le développement de l'urbanisation en termes de paysage urbain (au regard de l'urbanisation développée en limites et de son environnement) et de maîtriser le coût des équipements.



Ainsi, concernant le secteur de bord de mer, en limite nord est de la commune, son organisation passera par :

- La mise en place d'un axe structurant l'ensemble du secteur. Cette liaison automobile pourrait s'articuler à partir de la voirie communale et rejoindre la Route Départementale n°80 au niveau du CD 31. Elle permettrait ainsi de gérer trafic interne et trafic de transit.
- La définition de différents secteurs d'urbanisation afin de contrôler au mieux l'impact des constructions dans le site, à la fois en terme d'emprise au sol mais aussi de hauteur. Une attention particulière sera portée à la protection des espaces plantés naturels encore existants.

#### Organisation des fonctions habitat / équipements :

Commune par essence résidentielle, l'objet du PLU est de permettre le développement d'un habitat diversifié accompagné de services nécessaires à l'accueil des populations. Cela passe par :

- la préservation des typologies d'habitat développés par secteurs ;
- le positionnement de secteurs d'équipement public (sous forme d'emplacements réservés) pour faire face à l'augmentation de population prévisible pour ces dix prochaines années ;
- la densification des quartiers déjà urbanisés ;
- l'amélioration des liaisons urbaines et ;
- la mise en valeur des espaces encore naturels de proximité.

AR.P.28  
13.10.08

## 2 – L'AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN

L'existence de secteurs d'urbanisation différenciés et la position géographique de la commune entre le centre urbain de Bastia (qui accueille l'essentiel des activités) et les communes résidentielles du Cap Corse a privilégié le déplacement automobile au détriment des cheminements piétons. Ainsi, même si la municipalité a investi dans l'aménagement des espaces publics le long des voies (trottoirs, éclairage public ...) il est envisageable, dans le cadre de la réflexion :

- D'améliorer les liaisons entre secteurs, principalement mettre en place une liaison routière entre les hameaux de piémont et le bord de mer ; liaison montagne-mer.
- D'aménagement des lieux de rencontre, de convivialité à l'échelle des hameaux, des quartiers (places et placettes ...) ;

Marquage de l'entrée de commune : identification

## 3 – LA PROTECTION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Les composantes du paysage du territoire de la commune de Ville de Pietrabugno résident dans son vaste paysage naturel, caractère essentiel de son identité. Sa préservation ou son utilisation lorsque cela s'avère possible est un choix d'aménagement.

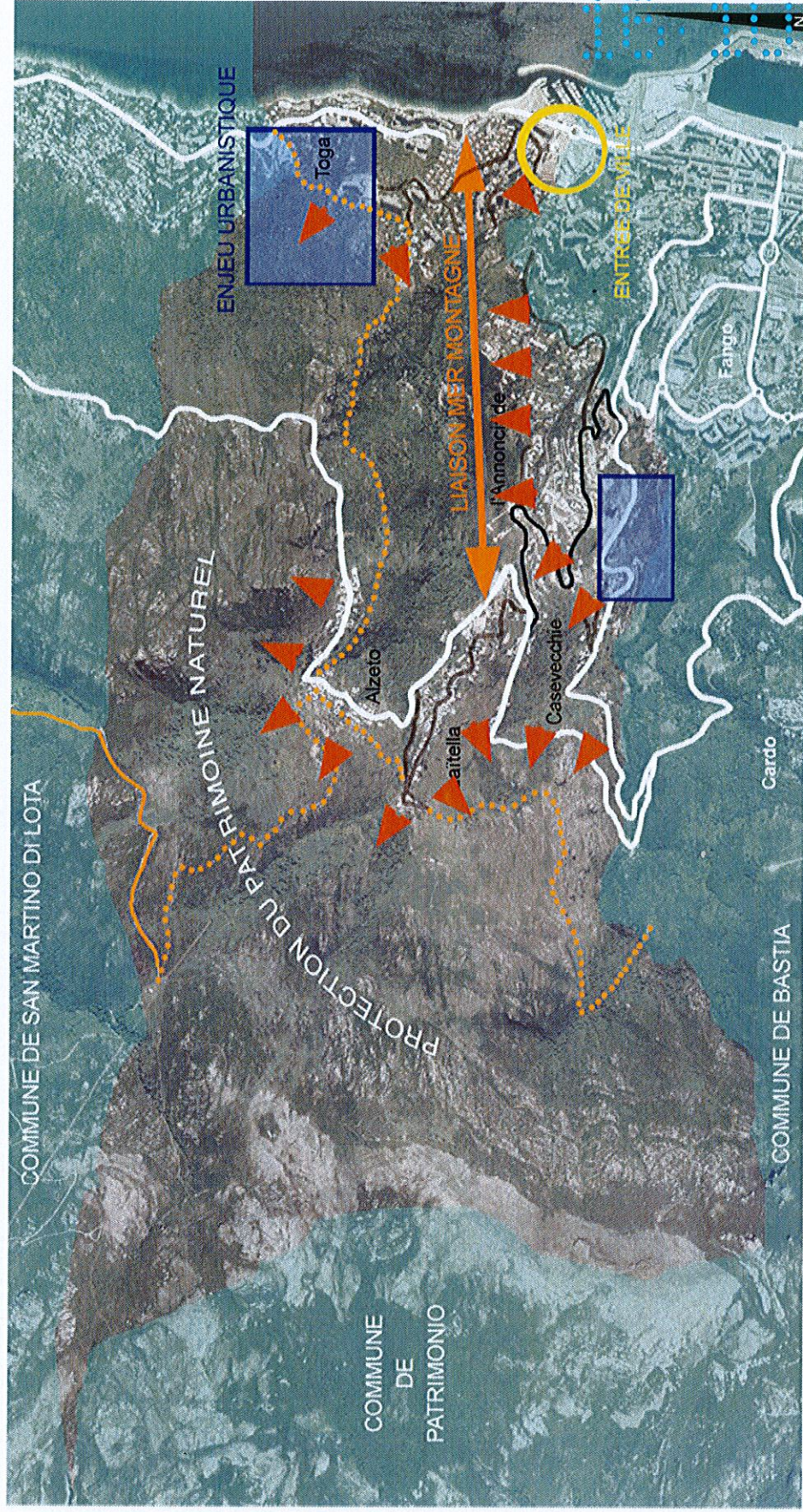
Dans ce cadre, la Municipalité s'attachera à :

- Prendre en compte les risques d'inondation, d'éboulements ou d'incendie qui représentent les risques majeurs naturels. Cela se traduira notamment par une limitation des zones d'extension concernées par ces risques.





- Protéger l'environnement bâti et naturel à travers la préservation des entités architecturales anciennes que constituent les hameaux, tout en permettant leur extension. Et la préservation des sentiers existants encore utilisables, entre mer et montagne ; en facilitant l'aménagement d'aires de promenade.



## VILLE DE PIETRABUGNO - enjeux du PLU